

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 302/2014, de 28 de mayo de 2014

Sala de lo Civil

Rec. n.º 1051/2012

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Resolución de contrato. Desahucio. Enervación. Falta de pago de la renta. La enervación del desahucio no se configura tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario para evitar el desahucio por falta de pago. La acción de desahucio en los contratos de arrendamientos urbanos no puede enervarse, conforme al artículo 22.4 de la LEC, cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación. El tribunal señala que la comunicación dirigida al arrendatario ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada, el cual ha de ser fehaciente, donde se acredeite que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente, ha de referirse a rentas impagadas, debe transcurrir el plazo legalmente previsto, (actualmente un mes) y por último se precisa que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada. Sin embargo, en dicho precepto de la LEC no se exige que se comunique 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.

PRECEPTOS:

Ley 1/2000 (LEC), arts. 22.4 y 443.

PONENTE:

Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiocho de Mayo de dos mil catorce.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, interpuestos contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 811/2010 por la Sección Undécima



de la Audiencia Provincial de Madrid , como consecuencia de autos de juicio verbal núm. 668/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 63 de Madrid, cuyos recursos fueron preparados ante la citada Audiencia por el procurador don Fernando Anaya García en nombre y representación de Celestina , compareciendo el mismo procurador en esta alzada en la representación que ostenta en calidad de recurrente y la procuradora doña María Mercedes Martínez del Campo en nombre y representación de Elena en calidad de recurrida.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- La procuradora doña María de las Mercedes Martínez del Campo, en nombre y representación de doña Elena interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago, contra doña Celestina y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia <<declarando resuelta la relación arrendaticia por falta de pago de cantidades debidas y recuperación de la posesión de la finca por las propietarias, y todo ello con expresa condena en costas>>.

2.- Admitida la demanda, previos los trámites procesales correspondientes y señalándose el juicio verbal para la celebración de la vista, la parte demandada solicitó la suspensión de la celebración de la misma acreditando la solicitud de abogado y procurador de oficio ante el Iltre. Colegio de Abogados de Madrid; por diligencia de ordenación se resolvió no suspender la vista señalada y estar a la espera de la resolución de la justicia gratuita; posteriormente consta comunicación del Iltre. Colegio de Abogados de Madrid notificando el archivo de la solicitud al no haberse cumplimentado un requerimiento efectuado por el Colegio de Abogados al solicitante; finalmente, se persona el procurador don Fernando Anaya García en nombre y representación de la demandada doña Celestina y se celebra el juicio verbal.

3.- Celebrada la vista del juicio verbal y practicadas las pruebas propuestas por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado- Juez del Juzgado de Primera Instancia número 63 de Madrid, dictó sentencia con fecha 27 de julio de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLO.- LA DESESTIMACIÓN de la demanda de juicio verbal de desahucio interpuesta por el Procurador de los Tribunales Sra. Martínez del Campo, en nombre y representación de Dña. Elena , contra Dña. Celestina , sin imposición de costas.

Segundo.



www.civil-mercantil.com

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte actora, la Sección 11 de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 2 de febrero de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLO.- Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la procuradora Doña María de las Mercedes Martínez del Campo, en la representación acreditada de DOÑA Elena , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 63 de Madrid, en fecha 27 de Julio de 2010 , en el juicio verbal civil de desahucio a que estos autos se contraen, debemos revocar y revocamos referida resolución, y en su consecuencia, estimando la demanda formulada por referida parte, contra DOÑA Celestina , debemos declarar resuelto el contrato de arrendamiento que liga a las partes litigantes, sobre la vivienda y local de negocio, letra NUM003 , sitos en el núm. NUM000 de la CALLE000 de esta capital, con apercibimiento de lanzamiento para el supuesto de que no haya sido desalojada dentro del plazo legal; todo ello sin hacer expresa imposición de las costas causadas en ambas instancias abonando, cada litigante, las por el generadas y las comunes por mitad.

Tercero.

1.- La demandada DÑA. Celestina interpuso recurso extraordinario por infracción procesal basado en:

MOTIVO ÚNICO.- Recurso extraordinario por infracción procesal, por quebranto de las normas reguladoras de la sentencia (Art. 469.1.2º en relación con el artículo 477.2.3º y 3) concretándose en la vulneración del artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , existiendo interés casacional al coexistir dos criterios interpretativos divergentes en la jurisprudencia menor.

E interpuso recurso de casación basado en:

MOTIVO ÚNICO.- Recurso de casación al amparo del ordinal 3º del apartado 2 del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción del artículo 22.4 de la LEC en su vertiente material, con la concurrencia de interés casacional, al existir jurisprudencia contradictoria entre distintas Audiencias Provinciales, sobre los requisitos y contenido del requerimiento establecido en el precepto que se considera infringido.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 30 de octubre de 2012 , se acordó admitir los recursos interpuestos, extraordinario por infracción procesal y de casación, y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.



2.- Admitidos los recursos y evacuado el traslado conferido, la procuradora doña María de las Mercedes Martínez del Campo, en nombre y representación de doña Elena , presentó escrito de oposición a ambos recursos.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 21 de Mayo del 2014, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

- Consta acreditado y no contradicho que la Sra. Celestina viene ocupando la vivienda sita en la CALLE000 , núm. NUM000 , NUM001 NUM002 de Madrid en virtud de contrato verbal de arrendamiento; la propiedad del inmueble le corresponde a la demandante, Dña. Elena , y a sus hermanas Dña. Teresa , Zaida y María Inés como deriva de la escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal y disolución de condominio de 26 de abril de 2000 (documento núm. 1 de demanda); desde el año 1994 la arrendataria viene abonando junto a la renta mensual, el IBI del inmueble (documentos núm. 2 a 15) habiendo impagado el correspondiente al año 2009 por importe de 247,80 euros, habiéndole sido reclamado mediante burofax de 5 de octubre de 2009 (documento núm. 18) y 29 de diciembre de 2009 (documento núm. 19).

La demanda se presentó el 26 de febrero de 2010. La demandada fue emplazada el 17 de mayo de 2010 efectuándose el pago del IBI por la arrendataria el 1 de junio de 2010, por lo que el IBI se encontraba impagado a la fecha de la presentación de la demanda. El acto del juicio se celebró el 14 de julio de 2010.

El Juzgado desestimó la demanda al ser interpuesta solo por una de las comuneras.

La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación y declaró resuelto el contrato de arrendamiento, no atribuyendo efectos enervatorios a la consignación efectuada tras la presentación de la demanda, dado que con la antelación necesaria había sido requerida de pago la arrendataria, la que no abonó el IBI correspondiente a la reclamación efectuada.

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y RECURSO DE CASACIÓN.

Segundo.



Motivo del recurso por infracción procesal. Por concurrencia de las normas reguladoras de la sentencia (Pert. 469.1.2º en relación con el artículo 477.2.3º y 3) concretado en la vulneración del artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , presentando interés casacional al existir dos criterios interpretativos en la jurisprudencia menor.

Motivo de casación . Al amparo del ordinal 3º del apartado 2 del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción del artículo 22.4 de la LEC en su vertiente material, con la concurrencia de interés casacional, al existir jurisprudencia contradictoria entre distintas Audiencias Provinciales, sobre los requisitos y contenido del requerimiento establecido en el precepto que se considera infringido.

El sustento jurídico de ambos recursos es el mismo, interponiéndose el de naturaleza procesal y el de casación, al entender que la enervación participa de una doble naturaleza, procesal y sustantiva.

En base a ello, la respuesta de la Sala será única para ambos recursos, dado que las argumentaciones de la recurrente son homogéneas.

El art. 22.4 LEC establece:

"Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el Secretario Judicial si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley , tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción, o en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación".

La interpretación de este precepto ha provocado dos interpretaciones diversas por las Audiencias Provinciales:



- a) Una que exige la comunicación expresa al arrendador de que se da por resuelto el contrato de arrendamiento, en el caso de no abonarse la cantidad reclamada debidamente especificada.
- b) Otra que entiende que basta con el requerimiento de pago, sin advertir de consecuencias resolutorias; tampoco exigiendo el anuncio de que no podrá enervar la acción de desahucio si no paga en el plazo preceptivo.

Tercero.

En el presente caso se informaba a la arrendataria, que recibió el burofax, del importe del IBI, de la anualidad a la que correspondía, fotocopia de los recibos y se añadía que "en el caso de no ser atendidos los correspondientes al año 2009, PRESENTAREMOS Denuncia (letra negrita reproduce la del requerimiento) por incumplimiento de contrato".

En suma, la comunicación fue clara y su recepción evidente, advirtiendo de presentación de denuncia (entiéndase demanda) por incumplimiento en caso de impago.

Puesta en relación el requerimiento con el art. 22.4 LEC debemos concluir que dicho precepto exige:

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, en dicho precepto no se exige que se comunique 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.

El legislador no obliga al arrendador a que se constituya en asesor del arrendatario, sino tan solo a que le requiera de pago.



www.civil-mercantil.com

En el presente caso, la arrendadora va más allá y anuncia una denuncia (demanda) por incumplimiento. Esta información que se traslada a la arrendataria es la crónica anunciada de un proceso judicial y no podía pasar desapercibida a la arrendataria, ni su gravedad ni las consecuencias, pues es comúnmente sabido que el impago de rentas genera la resolución del contrato y el desahucio de la vivienda o local.

No estamos ante un derecho del arrendatario que pudiera conllevar la necesaria información para su ejercicio, sino ante un derecho del arrendador a que se le abonen las rentas y cantidades asimiladas (IBI) y una obligación de pago por parte del arrendatario.

Como declara la sentencia de esta Sala de 26 de marzo de 2009 (rec. 1507/2004), la enervación del desahucio no se configura tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario para evitar el desahucio por falta de pago, porque al arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada.

Por lo expuesto procede desestimar ambos recursos dado que la arrendataria pagó el IBI fuera de plazo, pese a habersele requerido de pago.

Cuarto.

Desestimados los recursos extraordinarios por infracción procesal y el de casación, procede imponer a la recurrente las costas derivadas de los mismos (arts. 394 y 398 LEC).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1. DESESTIMAR EL RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por D.^a Celestina representada por el Procurador D. Fernando Anaya García contra sentencia de 2 de febrero de 2012 de la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid .

2. Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

3. Procede imposición en las costas del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación, al recurrente.

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

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

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.