



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 335/2014, de 23 de junio de 2014

Sala de lo Civil

Rec. n.º 1437/2013

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Enervación de la acción de desahucio. Requerimiento de pago de cantidades debidas. Requisitos. Doctrina jurisprudencial. La comunicación del artículo 22.4 LEC ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada; debe ser fehaciente, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente; ha de referirse a rentas impagadas. Debe, además, transcurrir el plazo legalmente previsto, que ha venido fluctuando entre uno y dos meses, en las sucesivas reformas legales, y el arrendatario no ha debido poner a disposición del arrendador la cantidad reclamada. Sin embargo, en dicho precepto 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, pues el legislador no obliga al arrendador a que se constituya en asesor del arrendatario, sino tan solo a que le requiera de pago. La información que se traslada al arrendatario, 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 y una obligación de pago por parte del arrendatario. 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. Conforme a lo anterior, 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 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. **[Véase, en el mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 2014 -NCJ058572-]**

PRECEPTOS:

Ley 1/2000 (LEC), art. 22.4.



www.civil-mercantil.com

PONENTE:

Don José Antonio Seijas Quintana.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Junio de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de León, como consecuencia de autos de juicio verbal de desahucio nº 981/2013, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número uno de León, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la representación procesal de don Basilio , el procurador don Nicolas Alvarez Real.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- La procuradora doña Maria Angeles Geijo Arienza, en nombre y representación de don Basilio , interpuso demanda de juicio verbal de desahucio, contra don Clemente y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia sin necesidad de ningún otro tramite y al lanzamiento del demandado de la finca de autos en el día y hora señalados en la propia sentencia que se dicte o en la fecha que se fije al ordenar la citación del demandado.

2.- El procurador don Ismael Diez Llamazares, en nombre y representación de don Clemente , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que:

1º.- Se estime la demanda de impugnación de transmisión efectuada de la vivienda sita en León CALLE000 nº NUM000 NUM001 - NUM002 - NUM003 y propiedad de Basilio , en virtud de escritura de compraventa autorizada por el Notario de León, don Andrés Prieto Pelaz, el día 18 de febrero de 2010.

2º.-Se declare que la transmisión de la meritada vivienda lo fue por precio que excede de la capitalización de la renta anual que en el momento de verificarse dicha transmisión pagaba mi mandante en su calidad de arrendatario de la vivienda objeto de compraventa.



www.civil-mercantil.com

3º.-Se declare que el demandante no podrá negar la prórroga del contrato de arrendamiento a mi mandante impugnante con fundamento en la causa primera del art. 62 del Texto Refundido, de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 24 de diciembre de 1964 .

4º.-Se condene al demandado a estar y pasar por dichas declaraciones.

5º.- Se condene al demandado al pago de las costas procesales.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno, dictó sentencia con fecha 29 de octubre de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que debo declarar enervada la acción de desahucio deducido en el presente proceso por don Basilio , representado procesal mente por la procuradora Sra. Geijo Arienza contra don Clemente , representada procesalmente por la procuradora sra- Alvarez Morales, relativa a la vivienda sita en la ciudad de León. Hágase entrega de la cantidad consignada a don Basilio . Condono al demandado al pago de las costas causadas en esta instancia.

Segundo.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de don Basilio , la Sección Primera de la Audiencia Provincial de León, dictó sentencia con fecha cuatro de abril de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de don Basilio contra la sentencia de fecha 29-10-2012, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de León , en el procedimiento Verbal desahucio por falta de pago nº 981/2012, debemos de confirmar y confirmamos íntegramente la sentencia de instancia, sin imposición de las costas causadas en esta alzada a ninguna de las partes.

Tercero.

Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de don Basilio con apoyo en los siguientes MOTIVOS:PRIMERO.- Por infracción, por inaplicación del inciso final del ultimo párrafo del artículo 22.4. de la Ley de Enjuiciamiento Civil según el cual: "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 hubiere tenido lugar por causas imputables al arrendador ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehacientes con al menor un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación", existiendo doctrina contradictoria de las Audiencias Provinciales.



www.civil-mercantil.com

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 18 de febrero de 2014 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

Mediante escrito de la procuradora doña Ana Alvarez Morales de fecha 9 de julio de 2013 se notificó el fallecimiento de don Clemente , sin haberse producido la sustitución procesal por parte de los sucesores, requerido a este efecto mediante providencia de 9 de octubre de 2013.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 4 de junio del 2014, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

El recurso de casación se formula contra la sentencia de la Audiencia provincial que, lo mismo que la del Juzgado, declaró enervada la acción de desahucio relativa a la vivienda que viene ocupando el demandado vigente el contrato de arrendamiento desde el año 1956. Los hechos son los siguientes: el día 19 de junio de 2012 se envió acta notarial de requerimiento y notificación referida a la actualización de rentas y de otros conceptos (suministros de carbón, portería, ibi) y también la repercusión del importe de obras realizadas en el inmueble. En dicha acta de requerimiento y notificación se recoge literalmente: "Por lo anterior y a modo de resumen, desde el siguiente mes de mayo de 2012 y hasta el de julio del mismo año. Deberá Ud. Ingresar como renta la cantidad de 89,18 euros en la cuenta abierta...."

Por su parte y en concepto de suministros de carbón, seguros, portería, gastos de comunidad e impuesto de bienes inmuebles, deberá Ud. Abonar la cantidad total de 4.429,18 euros a ingresar en 4 plazos, desde el próximo mes de mayo y hasta el de agosto, a razón de 1.107,29 euros mes".

Dicho requerimiento contiene, como señala la sentencia, " otras cuestiones como se han expuesto y que también la sentencia analiza (fundamento segundo de la misma) respecto de los incumplimientos de la obligación de pago de las cantidades debidas por el arrendatario en concepto de Ibi y gastos de suministros como causa de resolución del contrato de arrendamiento" , por lo que la cuestión planteada en el recurso es si el requerimiento realizado en su día por el arrendador cumple o no los requisitos del artículo 22.4 de la L.E.C para tener plena virtualidad jurídica y, consecuentemente, se puede dar o no por enervada la



www.civil-mercantil.com

acción como se pide por el demandado y la sentencia acoge (una vez no se discute que el demandado ha consignado toda la cantidad que le ha sido reclamada en la demanda).

El argumento de la sentencia, que recoge la opinión dividida al respecto en las distintas Audiencias Provinciales sobre los requisitos que deben concurrir en dicho requerimiento para que tenga como efecto impedir la enervación de la acción de desahucio, es la siguiente: " el arrendador aprovecha una comunicación remitida con la finalidad de actualizar rentas, conceptos asimilados y repercusión de obras, para en párrafo aislado reclamar el pago de cantidades adeudadas por impago rentas indicando una cantidad alzada y de cantidades asimiladas por importe total, pero y lo que es mas importante..., sin indicar la finalidad del requerimiento y sin un concreto apercibimiento o concreción; por tanto, ha de afirmarse la inexistencia, parquedad y falta de concreción del requerimiento realizado remitido por la parte arrendadora al arrendatario que referencia alguna contiene siquiera en los términos de interpretación estricta del art. 22.4 de la L.E.C con lo que no puede afirmarse que el citado requerimiento cumple con los requisitos mínimos exigidos para impedir la enervación del desahucio por el arrendatario".

Segundo.

Se formula un motivo único por infracción, por inaplicación, del inciso final del último párrafo del artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , 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. Dice lo siguiente: "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".

Se estima.

Al arrendatario se le notifica notarialmente lo que debe pagar por diversos conceptos y se le requiere de pago de las cantidades adeudadas, "a ingresar en 4 plazos, desde el próximo mes de mayo y hasta el de agosto, a razón de 1.107,29 euros mes" . Su incumplimiento motivó la demanda de desahucio y reclamación de cantidad por parte del arrendador.

La sentencia nº: 302/2014, de 28 de mayo , ha dado respuesta definitiva la cuestión planteada, en la interpretación del artículo 22 LEC . Dicho precepto exige:



www.civil-mercantil.com

- "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".

La información que se traslada al arrendatario, como dice la citada sentencia "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".

Tercero.

Por lo expuesto procede estimar el recurso y, en funciones de instancia, estimar la demanda formulada, declarando haber lugar al desahucio interesado, con apercibimiento al demandado de proceder a su lanzamiento y a su costa si no desaloja la vivienda en el plazo que al efecto se confiera; con expresa imposición de las costas de la 1ª Instancia al demandado y sin hacer



www.civil-mercantil.com

declaración especial de las de apelación ni de las de este recurso de casación, de conformidad con lo establecido en los artículos 394 y 398, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

1.- Estimar el recurso de casación formulado por la representación legal de don Basilio , contra la sentencia dictada por la Ilma. Audiencia Provincial de León -Sección 1ª- de 4 de abril de 2013 , la que casamos y dejamos sin efecto, así como la dictada el 29 de octubre de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número uno de León en autos de juicio Verbal núm. 981/2012, en lo que se refiere a la enervación de la acción, y, en su lugar, estimamos la demanda formulada por don Basilio contra don Clemente , fallecido sin haberse producido la sucesión procesal, declarando haber lugar al desahucio interesado, con apercibimiento al demandado de proceder a su lanzamiento y a su costa si no desaloja la vivienda en el plazo que al efecto se confiera;

2.- Se fija como doctrina jurisprudencial, la siguiente: el requerimiento de pago que se hace 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.

3.- Se imponen al demandado las costas de la 1ª Instancia y no se hace especial declaración de las de apelación ni de las de este recurso.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados. Certifico

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 Orduña Moreno. Xavier O'Callaghan Muñoz.Firmado y Rubricado.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Antonio Seijas Quintana, 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.