



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

#### TRIBUNAL SUPREMO

*Sentencia 508/2015, de 22 de septiembre de 2015*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 1818/2013*

#### SUMARIO:

**Arrendamientos urbanos. Desahucio por falta de pago de la renta y cantidades asimiladas. Enervación. Requisitos del requerimiento de pago.** El requerimiento de pago previo judicial con virtualidad jurídica para evitar la enervación en los juicios de desahucio prevista en el art. 22.4 LEC debe contener unos requisitos de forma mínimos: 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, (treinta días de antelación a la presentación de la demanda). 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 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, es decir, el legislador no obliga al arrendador a que se constituya en asesor del arrendatario, sino tan solo a que le requiera de pago.

#### PRECEPTOS:

Ley 1/2000 (LEC), arts. 22.4 y 440.3.

#### PONENTE:

*Don Francisco Marín Castan.*

#### SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Septiembre de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por el demandado D. Gabriel , representado ante esta Sala por la procuradora D<sup>a</sup> Raquel Cardeñosa Cuesta, contra la sentencia dictada el 14 de diciembre de 2012 por la Sección 1<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Segovia en el recurso de apelación n<sup>o</sup> 339/2012 , dimanante de las actuaciones de juicio verbal de desahucio n<sup>o</sup> 94/2012 del Juzgado de Primera Instancia n<sup>o</sup> 6 de Segovia, por falta de pago de renta y cantidades asimiladas. Ha sido parte recurrida el demandante D. Imanol , representado ante esta Sala por el procurador D. Julio Tinaquero Herrero.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

El 21 de febrero de 2012 se presentó demanda interpuesta por D. Imanol contra D. Gabriel , solicitando se dictara sentencia « estimando la demanda, declarando resuelto y extinguido el contrato de arrendamiento objeto de la litis por falta de pago de la renta -y cantidades asimiladas-, y condenando al demandado a desalojar dicha vivienda y dejarla a la libre disposición del propietario demandante, en el término y condiciones legales, e imponiendo al demandado el pago de las costas procesales ».

#### **Segundo.**

Admitida la demanda por decreto de 10 de abril de 2012, se acordó requerir al demandado D. Gabriel « para que en el plazo de diez días desaloje el inmueble objeto de la presente causa, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que se le deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas y de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante este juzgado y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe en todo o en parte las cantidades reclamadas, o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, bajo apercibimiento de que de no atender a este requerimiento, ni comparecer oponiéndose o allanándose, se dará por terminado el juicio de desahucio y se llevará a efecto su lanzamiento ».

Requerido por diligencia de ordenación de 26 de abril de 2012, D. Gabriel formuló oposición al desahucio solicitando que " tras los trámites oportunos, previo el examen de las excepciones procesales planteadas, dicte una resolución sobreseyendo el procedimiento y subsidiariamente acuerde conforme a las manifestaciones efectuadas, dictar una sentencia desestimatoria del desahucio solicitado o, en su caso, en base a las cantidades consignadas, tenga por enervada la acción".

#### **Tercero.**

Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la magistrada- juez del mencionado Juzgado dictó sentencia el 16 de mayo de 2012 , con el siguiente fallo:

« Que desestimando las excepciones de falta de legitimación activa y de inadecuación del procedimiento alegadas por el demandado, debo declarar y declaro enervada la acción de desahucio ejercitada por la representación de D. Imanol contra D. Gabriel respecto de vivienda sita en Segovia, CALLE000 NUM000 , NUM001 NUM002 , con imposición al demandado las costas procesales causadas.

Hágase entrega de la cantidad consignada en concepto de rentas a la parte actora ».

#### **Cuarto.**

Interpuesto por la parte demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 339/2012 de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Segovia , esta dictó sentencia el 14 de diciembre de 2012 con el siguiente fallo:

« Con estimación del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada el 16 de mayo de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Segovia , en juicio verbal 94/12, del que dimana este recurso; debemos revocar y revocamos íntegramente dicha resolución;



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

estimando la demanda de resolución de contrato de arrendamiento y desahucio de la parte demandada por falta de pago de la renta y cantidades asimiladas condenándolo a que deje libre y expedita la finca arrendada poniéndola a disposición del actor, apercibiéndole de que de no hacerlo así será lanzado de la misma y a su costa a instancia de la parte actora sin hacerse pronunciamiento sobre las costas generadas en el procedimiento de primera instancia ni en esta alzada por el recurso de apelación.

»Con desestimación de la impugnación de la sentencia dictada el 16 de mayo de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Segovia, por la parte demandada en el juicio verbal 94/12, del que dimana este recurso; debemos confirmar y confirmamos los pronunciamientos impugnados por la parte demandada; y ello, con expresa imposición de las costas causadas por esta impugnación, a la parte demandada en este procedimiento ».

#### **Quinto.**

Contra la sentencia de segunda instancia el demandado D. Gabriel interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación ante el tribunal sentenciador. El recurso extraordinario por infracción procesal lo articuló en un motivo del siguiente tenor: « de acuerdo con el artículo 469.1.3º y 4º de la L.E.C procede la formulación de este recurso, al haberse infringido el artículo 22.4 de la LEC en relación con la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales, lo cual ha producido indefensión a mis mandantes, vulnerado, además, el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución Española, la buena fe procesal y a un proceso con todas las garantías legales». El recurso de casación se articuló en un único motivo: « Al amparo del artículo 477.1.2.3º.3, por haberse infringido normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso como el art. 22.4 de la LEC y presentar la resolución interés casacional, en base a la existencia de doctrina contradictoria de las Audiencias Provinciales respecto a los requisitos que debe cumplir la comunicación hecha por el arrendador al arrendatario previa al juicio de desahucio por impago de rentas, para estar dotada de la eficacia de evitar la enervación del desahucio por aquel».

#### **Sexto.**

Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de las representaciones procesales mencionadas en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 22 de abril de 2014. La parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando " tener por impugnado el recurso interpuesto por la parte recurrente; continuar la sustanciación del procedimiento con arreglo a derecho, y dictar sentencia declarando no haber lugar al recurso con imposición de las costas procesales a la parte recurrente ".

#### **Séptimo.**

Por providencia de 27 de julio del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el día 8 de septiembre siguiente, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan,

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **Primero.**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

- El demandado interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación contra la sentencia de apelación que, revocando la de primera instancia, que había declarado enervada la acción de desahucio, estimó la resolución de un contrato de arrendamiento de vivienda por falta de pago de la renta y cantidades asimiladas.

De nuevo se somete al enjuiciamiento de esta Sala un recurso de casación por interés casacional, en la modalidad de puntos y cuestiones sobre los que exista jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, centrado en los requisitos que debe reunir el requerimiento de pago del art. 22.4 LEC para que el mismo impida la enervación de la acción en el juicio de desahucio.

Antes de analizar en profundidad la cuestión jurídica es preciso dejar constancia de los hechos en que la resolución impugnada apoya su decisión:

1.- D. Imanol interpuso demanda en ejercicio de acción resolutoria del contrato de 1 de marzo de 1972, de arrendamiento de la vivienda sita en Segovia, CALLE000 nº NUM000 , NUM001 NUM002 , arrendada al demandado D. Gabriel , por falta de pago de 411,76 euros que desglosó en 217,60 euros correspondientes a recibo del IBI de 2011 y 194, 16 euros a incrementos por obras y actualización de renta.

En su demanda solicitó la resolución del contrato de arrendamiento y la condena del demandado al desalojo de la vivienda e hizo constar expresamente, de acuerdo con lo previsto en el art. 22.4 LEC , que no procedía la enervación de la acción de desahucio por el arrendatario, pues constaba acreditado el requerimiento de pago de las cantidades reclamadas por burofax remitido el 25 de noviembre de 2011.

2.- D. Imanol , el 25 de noviembre de 2011, remitió burofax al arrendatario D. Gabriel en los siguientes términos:

«Le dirijo la presente para comunicarle que le corresponde abonar la suma al recibo de IBI de 2011 por un importe de 217,60 euros.

También aprovechó la ocasión recordarle la realización de obras necesarias o urgentes y derrama económica que ha sido abonada por la propiedad en el año 2010 por obras urgentes en portal y electricidad y saneamiento de tuberías, y bajantes correspondiendo a su vivienda la suma total de 1914,24 euros de las cuales la propiedad tiene derecho a repercutir al inquilino el 8% anual con un máximo del 25% de la renta que venga abonando, que sin duda redundan en su beneficio.

Le recuerdo que adeuda el incremento por obras y actualización de IPC durante el año 2011 que no ha abonado, pese a serle reclamado por correo certificado, rogando que lo regularice a la mayor brevedad posible para evitar reclamación judicial.

Cantidades devengadas durante el año 2011:

renta: 52,73 euros

incremento por obras: 12,7 euros. No pagado

actualización IPC 2%: 1,04 euros. No pagado.

Total: 66,47 euros.

Cantidad a pagar a partir de enero de 2012.

renta e incremento por obras: 66,47 euros



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

actualización IPC 3%: 1,9 euros.

Total: 67,37 euros.

Acompaño documentación justificativa.

Dichas cantidades pueden ser ingresadas en la cuenta en la que lo viene haciendo con regularidad» .

3. D. Imanol interpuso la demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago el 21 de febrero de 2012. La demandada fue requerida, a los efectos del art. 440.3 LEC , el 26 de abril de 2012, efectuando el pago del IBI el 24 de abril de 2012 y consignando el resto de las cantidades adeudadas el 10 de mayo de 2012. El acto del juicio se celebró el 11 de mayo de 2012.

La sentencia de segunda instancia no atribuye efectos enervatorios a la consignación efectuada tras la presentación de la demanda por entender que el requerimiento de pago practicado en su día integraba las exigencias impuestas legalmente, por lo que revoca la sentencia de primera instancia y estima la acción resolutoria del contrato de arrendamiento y la de condena al desalojo del demandado del inmueble arrendado.

Contra la sentencia de segunda instancia el demandado interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación. El recurso de casación se formula al amparo del art. 477.2.3º LEC , por infracción del art. 22.4 LEC y por presentar interés casacional en la modalidad de doctrina contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre los requisitos del requerimiento previsto en dicho artículo. El recurso extraordinario por infracción procesal se formula al amparo del artículo 469.1.3 º y 4º LEC , por infracción del mismo precepto.

Alega el arrendatario recurrente, en ambos recursos, que el requerimiento previo judicial con virtualidad jurídica para evitar la enervación prevista en el art. 22.4 LEC debe contener unos requisitos de forma mínimos que permitan al arrendatario conocer su trascendencia, haciendo expresa alusión a este precepto legal y al plazo en el cual podrá pagar o consignar la cantidad que se le reclama al objeto de enervar la acción de desahucio y con ello el lanzamiento de la vivienda. Y que el requerimiento debe ser claro, preciso y terminante, así como contener una intimación clara y expresa de pagar con las consecuencias de la falta de pago. En apoyo de dichos motivos aduce la respuesta dispar de las Audiencias Provinciales con posturas favorables a considerar que el precepto citado exige que se trate de un auténtico requerimiento o intimación al pago con la advertencia de las consecuencias en caso de impago, tesis propugnada por el recurrente, y otras que siguen el criterio contrario, consistente en que si el legislador hubiera querido exigir determinadas condiciones a la comunicación o requerimiento de pago hecho por el arrendador para otorgarle la eficacia de impedir la enervación lo habría hecho y no lo hizo, por lo que el único requisito incorporado por el artículo 22.4 de la LEC con respecto a la legislación anterior es el de que se hiciera por un medio fehaciente.

La parte actora, como recurrida, se opone a la estimación de los recursos invocando que no es preciso que se le advierta al arrendatario lo que por disposición legal está previsto, que si la voluntad del legislador hubiera sido exigir determinadas condiciones al requerimiento de pago lo habría previsto y que, en el caso concreto, cualquiera que sea la línea jurisprudencial que se adopte, el requerimiento practicado cumplía todas las condiciones legales.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

El sustento jurídico de ambos recursos es el mismo, justificándose su duplicidad por entender que la enervación participa de una doble naturaleza, procesal y sustantiva. En consecuencia, la respuesta de la Sala será única para ambos recursos, dado que las argumentaciones del recurrente son homogéneas.

### **Segundo.**

Esta Sala ya se ha pronunciado sobre la cuestión jurídica que plantean los presentes recursos, atinente a la interpretación del art. 22.4 LEC y de los requisitos del requerimiento de pago contemplado en el mismo al objeto de impedir la enervación de la acción en el procedimiento de desahucio. En su sentencia de 28 de mayo de 2014 (recurso nº 1051/2012), desestimatoria de un recurso extraordinario por infracción procesal y de un recurso de casación por interés casacional, en su modalidad también de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, declaró, acerca del requerimiento del art. 22.4 LEC, lo siguiente:

«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.»

Posteriormente, la STS de 23 de junio de 2014 (recurso nº 1437/2013) resolutoria de un recurso de casación por interés casacional en la misma modalidad de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, casó la sentencia recurrida y fijó la siguiente doctrina jurisprudencial: « el requerimiento de pago que se hace al amparo del 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».

Aplicando al presente caso la referida doctrina jurisprudencial, debe concluirse que la sentencia recurrida, que fue dictada antes que las de esta Sala, se ajusta por completo a su jurisprudencia porque del contenido del burofax se desprende que el arrendatario fue requerido para el pago de rentas y cantidades asimiladas adeudadas por medio fehaciente y con más de un mes de antelación a la fecha de interposición de la demanda, así como que el arrendatario no pagó las mismas antes de su presentación. Consta que en el referido burofax se le reclamó el IBI, con determinación de su importe y anualidad, y se le recordó « el incremento por obras y actualización del IPC durante el año 2011 que no ha abonado, pese a serle reclamado por



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

correo certificado, rogando que lo regularice a la mayor brevedad para evitar reclamación judicial », desglosándose a continuación las cantidades devengadas por cada uno de los conceptos durante los años 2011 y 2012 y acompañando documentación justificativa.

En suma, la comunicación fue clara y reunía todos los requisitos exigidos jurisprudencialmente, por lo que los recursos han de ser desestimados.

**Tercero.**

Desestimados ambos recursos, procede imponer al recurrente las costas derivadas de los mismos ( arts. 394.1 y 398.1 LEC ).

**Cuarto.**

La desestimación de los recursos comporta la pérdida de los depósitos constituidos, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª, apartado 9, LOPJ .

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

**FALLAMOS**

**1º DESESTIMAR EL RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y EL RECURSO DE CASACIÓN** interpuestos por el demandado D. Gabriel contra la sentencia dictada el 14 de diciembre de 2012 por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Segovia en el recurso de apelación nº 339/2012 .

**2º** Confirmar la sentencia recurrida.

**3º** E imponer las costas al recurrente, que perderá los depósitos constituidos.

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

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..Antonio Salas Carceller. Francisco Javier Arroyo Fiestas. Eduardo Baena Ruiz. Firmada y rubricada.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, 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.