

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ062736

AUDIENCIA PROVINCIAL DE SANTANDER

Sentencia 239/2017, de 8 de mayo de 2017

Sección 4.^a

Rec. n.º 626/2016

SUMARIO:

Contrato de arrendamiento. Acción de desahucio. Naturaleza jurídica de la acción. El Tribunal se pregunta cómo actúa la sentencia estimatoria de desahucio en la relación obligatoria vigente de arrendamiento; si la resuelve o no; y caso de resolverla, si lo hace de manera definitiva, provisional o condicional. Tres posiciones jurídicas son posibles. La primera defiende el carácter definitivamente resolutorio de la acción de desahucio, pero con facultad de rehabilitación contractual mediante otro procedimiento ordinario, que concluya con una nueva puesta en vigor del contrato como consecuencia de la declaración de irrelevancia del incumplimiento imputable al arrendatario o de la concurrencia de alguna causa que justificaba aquel incumplimiento; es decir, el carácter sumario de la acción de desahucio impediría decidir definitivamente la pérdida de vigencia del contrato de arrendamiento. La segunda solución es considerar que estamos en presencia, no de una acción resolutoria, sino simplemente posesoria, cuyo ejercicio no desharía la relación jurídica de arrendamiento. Entrañaría una simple «suspensión» de la relación jurídica de arrendamiento, hasta que en el procedimiento declarativo precedente se ejercite con éxito, bien la acción ordinaria de resolución por parte del arrendador, bien la acción declarativa de vigencia del contrato por parte del arrendatario. La tercera solución y preferible para este tribunal sostiene el carácter resolutorio de la acción de desahucio, pero con un alcance puramente condicional. La ruptura del contrato no tendría carácter definitivo, sino que estaría sometida al cumplimiento de una condición resolutoria consistente en la falta de ejercicio exitoso, por el arrendatario, de la acción declarativa de vigencia del contrato, durante aquel tiempo en que, razonablemente, dure el interés del arrendatario por recuperar la posesión de la cosa arrendada. La condicionalidad de la resolución encaja bien con el carácter no definitivo de la sentencia de desahucio, así como con la posibilidad de negar, en juicio declarativo posterior, la existencia de la causa resolutoria, o de neutralizar las consecuencias del impago mediante excepciones que, realmente existentes a favor del demandado, no pudo éste oponer en el juicio desahucio. E igualmente, esa condicionalidad es compatible con la facultad del arrendador de ejercitar, en procedimiento declarativo ulterior, la acción ordinaria de resolución, cuyo éxito convertiría en definitiva una resolución que hasta entonces es sólo condicional. Para terminar señala que además de condicional es privilegiada; privilegio que deriva, de una parte, de la no necesidad de que el incumplimiento atribuible al arrendatario sea cualificado o grave; y de otra, de la limitación de medios de defensa impuesta al arrendatario demandado. Y es que si al arrendatario sólo se le permite alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, carece entonces de la facultad de oponer otras excepciones.

PRECEPTOS:

Ley 1/2000 (LEC), arts. 217, 444.1 y 447.2.

Ley 29/1994 (LAU), arts. 26, 27 y 39.3.

PONENTE:*Don Joaquín Tafur López de Lemus.*

Magistrados:

Don JOAQUIN TAFUR LOPEZ DE LEMUS

Doña MARIA JOSE ARROYO GARCIA

Doña MARIA DEL MAR HERNANDEZ RODRIGUEZ

**SENTENCIA nº 000239/2017**

Ilma. Sra. Presidente

D^a. Maria Jose Arroyo Garcia

Ilmos. Sres. Magistrados

D. Joaquin Tafur Lopez de Lemus
D^a. Maria del Mar Hernandez Rodriguez

En Santander, a 08 de mayo del 2017.

Vistos en trámite de apelación ante esta AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria los presentes autos de Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) 518/15, Rollo de Sala nº 0000626/2016, procedentes del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Castro-Urdiales.

En esta segunda instancia ha sido parte apelante LEITOA 2000 S.A, representada por el Procurador Sr. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ MUÑOZ, y defendido por el Letrado Sr. JOSÉ M^a IGLESIAS DE CASTRO; y parte apelada LUXOTTICA IBERICA S.A., representada por la Procuradora Sra. TERESA COS RODRIGUEZ, y asistida del Letrado Sr. SERGIO MOLINA BASALO.

Es ponente de esta resolución el Ilmo. Sr. Magistrado D. Joaquin Tafur Lopez de Lemus.

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero.**

Por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Castro-Urdiales, en los autos de referencia, se dictó sentencia con fecha 22 de julio del 2016 , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Rodríguez Muñoz actuando en nombre y representación de LEITOA ZOCO S.L. contra LUXOTTICA IBERICA S.A. y en su consecuencia debo declarar y declaro no haber lugar a los pedimentos contenidos en la demanda absolviendo al citado demandado de las peticiones formuladas contra él.

Todo ello con imposición de las costas procesales a la parte demandante."

Segundo.

Contra dicha sentencia la representación de la ya reseñada parte apelante interpuso, en tiempo y forma, recurso de apelación, que fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia; y tramitado el mismo se remitieron las actuaciones a la Ilma. Audiencia Provincial, previo emplazamiento de las partes, habiendo correspondido, por turno de reparto, a esta Sección, donde quedaron las actuaciones pendientes de dictarse la resolución correspondiente.

Tercero.

En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para resolver el recurso, en razón a la existencia de otros asuntos civiles señalados con anterioridad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero.**

La mercantil demandante se alza contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Castro Urdiales en petición de otra que, revocando la anterior, estime íntegramente la demanda y condene de conformidad con lo interesado en el suplico de dicho escrito. Como antecedentes, conviene destacar los siguientes.



(1) Mediante la demanda iniciadora de este procedimiento, la mercantil actora ejercita de modo acumulado una acción de desahucio de vivienda por impago de rentas, y otra que "declare que la arrendataria está obligado a pagar a la arrendadora todas las rentas y cantidades análogas que se hayan generado desde el día 20 de febrero de 2015 hasta la efectiva devolución de ambos inmuebles arrendados". (2) El juicio seguido es el desahucio. (3) La mercantil demandada opuso, primero, que el día 20 de febrero de 2015, antes de que concluyera el contrato, lo tuvo por resuelto por causa de incumplimiento sustancial de obligaciones imputable a la arrendadora, incumplimiento consistente en que la calefacción se estropeó en pleno invierno y no se arregló, y en la existencia de olores hediondos procedentes de las cañerías; y segundo, que en dicha fecha abandonó la vivienda y entregó las llaves en la inmobiliaria que había gestionado el contrato de alquiler. (4) La sentencia de primera instancia ha desestimado la demanda con fundamento en que existe prueba de los siguientes extremos: que hubo incumplimiento sustancial de obligaciones imputable a la arrendadora (testifical de una empleada de la inmobiliaria); que la arrendataria resolvió la relación contractual; que entregó las llaves en la inmobiliaria.

Segundo.

Para bien resolver el recurso debemos hacer algunas consideraciones previas. La primera y principal cuestión que debe ser resuelta es la referente a la naturaleza de la acción, o, mejor dicho, cómo incide esa acción en la relación jurídica abierta con el contrato de arrendamiento. Ante la dificultad de la cuestión, y ante el carácter eminentemente práctico del juicio de desahucio, la jurisprudencia y la doctrina han tendido a soslayarla, sosteniendo que estamos ante una acción recuperadora de la posesión, afirmación que, en el supuesto del desahucio contractual, no resulta clarificadora, porque para definir una acción no hay que estar a las consecuencias últimas que se deriven de su ejercicio exitoso, sino a las primeras, de las que dependen aquellas otras. En este sentido, también la acción resolutoria de contrato debería ser calificada de recuperadora de la posesión, porque la ruptura de la relación obligatoria determina la restitución de las prestaciones. Por esto, las cuestiones que deben ser contestadas son, no las relativas a las causas por las que procede el desahucio, ni las referentes a las consecuencias derivadas del éxito de la acción, sino cuál es el fundamento de ejercicio de la pretensión recuperadora que se actúa mediante la acción de desahucio. Esto es, nos preguntamos cómo actúa la sentencia estimatoria de desahucio en la relación obligatoria vigente de arrendamiento; si la resuelve o no; y caso de resolverla, si lo hace de manera definitiva, provisional o condicional.

Tercero.

Tres posiciones jurídicas son posibles. La primera defiende el carácter definitivamente resolutorio de la acción de desahucio, pero con facultad de rehabilitación contractual por parte del arrendatario, mediante el ejercicio exitoso de la acción declarativa en el procedimiento ordinario, que concluya con una nueva puesta en vigor del contrato como consecuencia de la declaración de irrelevancia del incumplimiento imputable al arrendatario que sirvió de base para dictar la sentencia de desahucio, o de la concurrencia de alguna causa que justificaba aquel incumplimiento. El problema que plantea esta solución deriva del alcance no definitivo de la sentencia dictada en juicio de desahucio, puesto que si el juicio es sumario, precisamente por tal carácter la sentencia no puede decidir definitivamente sobre la pérdida de vigencia del contrato de arrendamiento, por lo que la sentencia de desahucio no podría romperlo definitivamente. Y es que la resolución definitiva sólo podría ser acordada en el seno de un pronunciamiento que tuviera alcance definitivo, y la sentencia dictada en juicio de desahucio no lo tiene. Además, si el arrendatario, después de desahuciado, consiguiera recuperar la posesión de la finca, no lo haría fundado en un nuevo contrato o en una nueva relación jurídica habida con el arrendador, sino con base en el contrato primitivo, solución que no sería posible si dicho contrato hubiera quedado definitivamente resuelto.

Cuarto.

La segunda solución es considerar que estamos en presencia, no de una acción resolutoria, sino simplemente posesoria, cuyo ejercicio no deshacería la relación jurídica de arrendamiento. En tal sentido, la devolución de la posesión por el arrendatario al arrendador, en tanto que medida simplemente posesoria, entrañaría una simple "suspensión" de la relación jurídica de arrendamiento, suspensión que durará hasta que en el procedimiento declarativo precedente se ejercite con éxito, bien la acción ordinaria de resolución por parte del arrendador, bien la acción declarativa de vigencia del contrato por parte del arrendatario. Hasta entonces, y comoquiera que la sentencia dictada en juicio de desahucio contractual no produce efectos de cosa juzgada (artículo 447.2 LEC), sería dable al

arrendatario discutir el alcance resolutorio del incumplimiento que sirvió de base a la sentencia de desahucio, o plantear aquellas excepciones que no pudo oponer en el juicio de desahucio, y que neutralizarían la aparente resolución del contrato que el desahucio entraña (por ejemplo, la excepción de compensación, o la de condonación, o la de dación en pago, u otras similares). La suspensión de la relación jurídica de arrendamiento no es, por lo demás, un supuesto imposible, puesto que, por ejemplo, está prevista en el artículo 26 de la LAU de 1994, para supuestos de obras de conservación que deba realizar el arrendador, o impuestas por la Autoridad competente. La tesis de la suspensión de la relación jurídica arrendaticia casa bien con el carácter no definitivo de la sentencia de desahucio, y, sobre todo, con la dificultad de conceder efectos declarativos a una sentencia dictada en juicio sumario, puesto que la emisión de una declaración judicial, y la de resolución de contrato lo es, sólo resulta en principio posible en el ámbito de un procedimiento declarativo. Sin embargo, tal solución choca con tres obstáculos insalvables. El primero es la tradicional identificación que, en los textos legales, se ha establecido entre desahucio y resolución, no en el Código Civil, que no aclara la cuestión, pero sí en las leyes especiales, y concretamente en las LAU de 1964 y 1994, las cuales, tras regular las diferentes causas de resolución contractual (arts. 114 y siguientes LAU de 1964, y 27 LAU de 1994), y entre ellas la derivada del impago de las rentas y cantidades asimiladas (LAU de 1964) o asumidas y debidas por el arrendatario (LAU de 1994), disponen que las pretensiones resolutorias fundadas en esa causa se tramiten por las normas del juicio de desahucio (art. 124 LAU de 1964, y art. 39.3 LAU de 1994), esto es, mediante un juicio sumario en el que, sin embargo, la sentencia estimatoria debe acordar, no simplemente el desahucio (es decir, la simple recuperación posesoria), sino la resolución contractual. El segundo obstáculo es la pacífica doctrina jurisprudencial que otorga naturaleza resolutoria a la acción de desahucio. Por último, la tesis que apuntamos sería incompatible con el principio de seguridad jurídica, pues colocaría en un limbo jurídico tanto al arrendador, como al arrendatario, como a los terceros que quisieran contratar con el primero. Además, la suspensión de la relación jurídica nunca podría ser permanente, porque la esencia misma de las relaciones jurídicas obligatorias, que son siempre temporales, lo impide. Para superar esta dificultad podría ensayarse una solución, y es considerar que cuando transcurre el tiempo razonable que dura el interés del arrendatario por rehabilitar el contrato, habrá que entender implícitamente finalizada, por mutuo disenso, la relación jurídica obligatoria de arrendamiento. O, también, y supuesta la voluntad del arrendador de resolver definitivamente la relación jurídica (voluntad que se deduciría del ejercicio mismo de la acción de desahucio), el transcurso del tiempo evidenciaría la renuncia del arrendatario a reanudar una relación jurídica suspendida.

Quinto.

La tercera solución sostiene el carácter resolutorio de la acción de desahucio, pero con un alcance puramente condicional. No temporal o provisional, sino condicional. La ruptura del contrato no tendría carácter definitivo, sino que estaría sometida al cumplimiento de una condición resolutoria consistente en la falta de ejercicio exitoso, por el arrendatario, de la acción declarativa de vigencia del contrato, durante aquel tiempo en que, razonablemente, dure el interés del arrendatario por recuperar la posesión de la cosa arrendada. Esta parece la solución preferible. De una parte, porque da un fundamento causal a la pretensión recuperadora que se actúa en juicio de desahucio. La recuperación posesoria, así, no sería simplemente posesoria, neutramente posesoria, sino que derivaría de la resolución del contrato de arrendamiento, resolución que, por esto mismo, podría ser acordada en la sentencia de desahucio, aunque no con plenitud de efectos, o con carácter definitivo. Que la acción de desahucio es resolutoria resulta algo pacíficamente admitido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Y la condicionalidad de la resolución encaja bien con el carácter no definitivo de la sentencia de desahucio, así como con la posibilidad de negar, en juicio declarativo posterior, la existencia de la causa resolutoria que justificó el desahucio, o de neutralizar las consecuencias del impago de las rentas mediante el planteamiento de aquellas excepciones que, realmente existentes a favor del demandado, no pudo éste oponer en el juicio desahucio. E igualmente, esa condicionalidad es compatible con la facultad del arrendador de ejercitar, en procedimiento declarativo ulterior, la acción ordinaria de resolución, cuyo éxito convertiría en definitiva una resolución que hasta entonces es sólo condicional. Con esta solución, podría determinarse, en cada momento, cuál es la situación de la relación jurídica de arrendamiento, que serían las siguientes: incondicionalmente vigente hasta el dictado de la sentencia de desahucio; condicionalmente resuelta hasta el dictado de la sentencia declarativa de resolución o de declaración de vigencia del contrato; definitivamente resuelta a partir del dictado de la sentencia declarativa de resolución o del transcurso de aquel tiempo razonable en que durase el interés del arrendatario por recuperar la posesión de la cosa arrendada; definitivamente vigente a partir del dictado de la sentencia declarativa del derecho del arrendatario a ser reintegrado en la posesión de la finca arrendada, aunque, obviamente, sin efectos retroactivos durante el tiempo en que el contrato estuvo condicionalmente resuelto.



Sexto.

Estamos, pues, ante una resolución condicional. Pero además de condicional, la resolución obtenida mediante el ejercicio exitoso de la acción de desahucio sería privilegiada, privilegio que deriva, de una parte, de la no necesidad de que el incumplimiento atribuible al arrendatario sea cualificado o grave; y de otra, de la limitación de medios de defensa impuesta al arrendatario demandado. En el juicio de desahucio, en principio, el retraso en el pago de cualquier cantidad que el arrendatario deba al arrendador, cualquiera que sea su duración, tiene alcance resolutorio, lo que deriva de dos consideraciones. La primera estriba en la propia naturaleza sumaria del juicio de desahucio. Y es que si al arrendatario sólo se le permite alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (artículo 444.1 LEC), carece entonces de la facultad de oponer otras excepciones (como serían la de resolución previa del contrato actuada por la arrendataria, por incumplimiento imputable a la arrendadora, o la de restitución de la posesión que el arrendatario diga haber hecho antes de que el arrendador presentara demanda de desahucio). La segunda consideración estriba en que si el arrendatario sólo puede superar la pretensión resolutoria enervándola mediante el pago de lo debido, y el pago, para conseguir la enervación, debe ser completo, de ello se sigue que el impago de cualesquiera de las cantidades debidas hasta el momento último en que resulte posible la enervación, determinará el éxito de la acción de desahucio.

Séptimo.

Por lo que respecta a la limitación de medios de defensa impuesta al arrendatario, el artículo 444.1 LEC dispone que "cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de finca rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o cantidad asimilada, sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación". En orden a la invocación de excepciones, la limitación rige sólo respecto de las verdaderas excepciones, que son, en terminología del artículo 217 LEC , aquellos hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de aquellos otros hechos que constituyen los presupuestos de ejercicio de la acción. Estos presupuestos de ejercicio son aquellos hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda. Pues bien, comoquiera que la acción de desahucio, como cualquier otra, comporta determinados presupuestos de ejercicio cuya alegación y prueba corresponde al demandante, puede admitirse que al demandado le es dable oponer todas aquellas objeciones que pongan de manifiesto la inobservancia de esas cargas impuestas legalmente al actor. Es posible, incluso, formular una regla general, según la cual todas aquellas objeciones que, de oficio, pudiera plantearse el Juez, pueden ser también introducidas por el demandado. Y como tales objeciones tienen que oponerse sin apoyo en prueba alguna, esto es, como se las plantearía de oficio el Juez, el arrendatario-demandado no puede formular objeciones para cuyo éxito se hiciera precisa la práctica de determinada prueba. De lo que se sigue que el arrendatario no podría oponer el defectuoso cumplimiento de la prestación por parte del arrendador, o la entrega anticipada del inmueble.

Octavo.

A la vista de nuestras anteriores consideraciones es necesario concluir lo siguiente: (1) El arrendador ostenta contra el arrendatario acción de desahucio por impago de rentas. (2) Ejercitada esa acción, el arrendatario solo puede oponer el pago de las rentas o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación. (3) En el seno de este procedimiento, el arrendatario no puede oponer la excepción de contrato defectuosamente cumplido por el arrendador, ni la de resolución del contrato por causa de incumplimiento imputable al arrendador. (4) La acción de reclamación de rentas que el demandante puede acumular a la de desahucio es tan sumaria como esta. (5) Frente a la acción de reclamación de rentas, el arrendatario solo puede oponer las excepciones que podría oponer frente a la acción de desahucio. (6) La condena a pagar las rentas no es definitiva, como tampoco lo es la resolución contractual que se acuerda por consecuencia de estimarse la acción de desahucio (nos remitimos a nuestros fundamentos anteriores). Así las cosas, el recurso de apelación debe ser estimado.

Noveno.

Por cuanto antecede, es visto que el recurso de apelación debe ser estimado, sin imposición de las costas de esta alzada. Por lo que respecta a las de la primera instancia, son de imponer a la demandada, al estimarse



íntegramente la demanda y no presentar su resolución serias dudas de hecho o de derecho (artículos 394 y 398 LEC).

Así, en ejercicio de la potestad jurisdiccional que nos ha conferido la Constitución Española, y en nombre de su Majestad el Rey,

FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de la mercantil LEITOA 2000, S.L., contra la ya citada sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Castro Urdiales, debemos revocar y revocamos dicha resolución; y en su lugar, y con estimación de la demanda: (1) declaramos resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda y garaje que los litigantes celebraron el 12 de junio de 2014 (vivienda situada en la calle Silvestre Ochoa, 16, A- 6º A y parcela de garaje cerrada número 57, del municipio de Castro Urdiales); (2) condenamos a la mercantil demandada, LUXOTTICA IBÉRICA, S.A., a devolver a la demandante la posesión de la vivienda amueblada y el garaje, dejándolos completamente libres y expeditos, con apercibimiento de que en caso de incumplimiento se procederá a su lanzamiento; (3) declaramos que la demandada está obligada a pagar a la demandante todas las rentas y cantidades análogas que se hayan generado desde el día 20 de febrero de 2015 y sigan generándose en el futuro, hasta la efectiva devolución de ambos inmuebles arrendados; (4) imponemos a la demandada las costas de la primera instancia. No se imponen las de esta alzada.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de casación y recurso extraordinario por infracción procesal, ante este Tribunal, en el plazo de los veinte días siguientes al de su notificación.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION. La precedente Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente en el día de su fecha de lo que yo el/La Letrado/a de la Administración de Justicia doy fe.

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.