

ARRENDAMIENTOS: ACCIÓN DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
*Magistrada del Juzgado n.º 55
de Primera Instancia de Madrid*

Extracto:

EN el presente supuesto se analizan la denominada *mora accipiendi* y los efectos que la misma pueda tener sobre la estimación o desestimación de una demanda de desahucio por falta de pago, reconocida la existencia y exigibilidad de una deuda devengada en una relación arrendaticia, y no habiéndose realizado consignación alguna en el procedimiento judicial.

Palabras clave: juicio de desahucio, falta de pago, *mora accipiendi*.

Abstract:

THIS the supposed present the default called is analyzed accipiendi, and the effects that the same one could have on the estimation or lack of esteem of a demand of dispossession for lack of payment, recognized the existence and recoverableness of a debt earned in a relation arrendaticia, and some consignment not having been realized in the judicial procedure.

Keywords: judgment of dispossession in the leases, lack of payment, it dwells accipiendi.

ENUNCIADO

En el presente caso analizaremos el supuesto en el que por un arrendador se ejercita una acción de desahucio por falta de pago acumulada a una acción de reclamación de cantidad de las deudas devengadas; citado el demandado, comparece y tras allanarse a la demanda de reclamación de cantidad por las rentas devengadas se opone al desahucio alegando que el impago trae causa en las dificultades que el arrendador ha puesto para el cobro; se alega y acredita que en un juicio de iguales características interpuesto un año atrás por el arrendador, y ante idéntica alegación, en tanto la actitud obstruccionista del arrendador se había venido repitiendo, el Juzgado de Primera Instancia no dio lugar al desahucio instado por entender que concurría *mora accipiendi*, siendo tal resolución confirmada por la Ilustrísima Audiencia Provincial. No obstante las argumentaciones ofrecidas por la parte demandada, la misma no procedió a consignar ni judicialmente ni ante notario de manera total ni parcial las sumas que reconoció adeudar.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Juicio de desahucio por falta de pago: impago voluntario. *Mora accipiendi*.

SOLUCIÓN

Efectivamente, tres son los requisitos básicos para apreciar la *mora accipiendi* que exige la jurisprudencia (SSTS de 30 de marzo y 13 de mayo de 1996, entre otras) y que son: la existencia de una obligación vencida para cuyo cumplimiento haga falta el concurso del acreedor; la realización por el deudor de todo lo conducente a la ejecución de la prestación; y la falta de cooperación por parte del acreedor sin justificación legal alguna al cumplimiento de la obligación.

Como recoge la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 4 de febrero de 2009:

«El pago directo al actor o la consignación únicamente darán lugar a la declaración de enervación (mediante auto) sin que sea precisa la continuación del juicio y la resolución del mismo (mediante sentencia) en el caso en que así lo solicite el arrendatario, ya que nada impide que este realice el pago o la consignación *ad cautelam* en aquellos supuestos que pretende oponerse a la demanda a fin de asegurarse el efecto menor de la enervación para el caso que su oposición sea desestima-

da. En aquel caso debe darse traslado al actor de la consignación y de tal manifestación por si le interesa proseguir el juicio a efectos de discutir la procedencia de la enervación. De no excluirse la controversia el juicio puede continuar sobre la procedencia o no de la enervación, sobre la cantidad necesaria para producirla, sobre si existió o no negativa injustificada al cobro por parte del arrendador. Suele concretarse la cuestión, en este último caso, en la alegación y prueba de un ofrecimiento de pago previo de la suma procedente, sin restricciones probatorias (lógicamente, la carga de la prueba de esta situación corresponde al arrendatario), de forma que si se declara que no existió *mora accipiendi* y consignó válidamente, siendo procedente la enervación, se declarará esta por sentencia, en otro caso se dará lugar al desahucio, por el contrario, si se declara, por resultar acreditada, la existencia de *mora accipiendi*, ha de desestimarse la demanda, sin perjuicio de que lo consignado por el demandado, si es efectivamente debido, pueda ser puesto a disposición del arrendador.»

En similar sentido se pronuncia la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 6 de marzo de 2007 al indicar que:

«En razón al carácter restrictivo de la actual enervación: impone valorar en cada caso, y a la luz de la CE, singularmente tutela judicial efectiva del artículo 24, la actividad desplegada por las partes durante el arrendamiento, en cuanto a la obligación de pago y aceptación de la misma, corrigiendo situaciones abusivas que subyacen en el desarrollo de la relación contractual, que si bien en apariencia pueden revelar el incumplimiento de sanción resolutoria, ocultan la realidad, al frustrar las legítimas expectativas de una de las partes (art. 1.256 CC EDL1889/1).»

Esta misma sentencia sigue diciendo «por la demandada se alega la *mora accipiendi*», que supone la alegación y prueba de un ofrecimiento de pago previo de la suma procedente, sin restricciones probatorias (lógicamente, la carga de la prueba de esta situación corresponde al arrendatario), de forma que si se declara que no existió *mora accipiendi* y consignó válidamente, siendo procedente la enervación, se declarará esta por sentencia, en otro caso se dará lugar al desahucio, y por el contrario, si se declara, por resultar acreditada, la existencia de *mora accipiendi*, ha de desestimarse la demanda, sin perjuicio de que lo consignado por el demandado, si es efectivamente debido, pueda ser puesto a disposición del arrendador. Recordemos que la «mora del acreedor» requiere:

1. Una obligación vencida para cuyo cumplimiento haga falta el concurso del acreedor.
2. La realización por el «acreedor» –(entendemos que debe decir deudor)– de todo lo que conduce a la ejecución de la prestación (ofrecimiento/consignación).
3. La falta de cooperación por parte del acreedor, sin justificación legal alguna, al cumplimiento de la obligación, determinando con ello un ficticio incumplimiento del propio deudor».

Igualmente se ha de recordar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 20 de febrero de 2007 al señalar que:

«Conviene recordar que en la actualidad y ante la entrada en vigor de la nueva ley especial de arrendamientos, en la que se reducen notablemente las posibilidades enervatorias y de rehabilitación, nuestra jurisprudencia entiende que procede la desestimación del desahucio, absolviendo al demandado cuando por culpa del arrendador no se haya podido pagar (*mora accipiendi*) o cuando se pruebe que no existe verdadera intención por el arrendatario de infringir el contrato, ya que la ley arrendaticia otorga efectos resolutorios a la falta de pago de las rentas, por lo que debe existir una conducta calificable de incumplimiento».

Y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 11 de diciembre de 2006 al indicar que:

«Como expresa la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 5.ª, de 28 de febrero de 2000 EDJ2000/7623, esta figura no aparece expresamente recogida en los textos positivos si bien se ha considerado sobre la base de atribuir efectos jurídicos a aquella situación en la que la falta de pago o cumplimiento de la obligación tiene su causa en la conducta del acreedor, quien por tanto no puede beneficiarse de su obrar torticero y acorde con la mala fe. No cabe duda que el acreedor, en cuanto titular de la obligación, que como activo se inserta en su patrimonio y resulta con facultades de disposición sobre la misma, no tiene la obligación jurídica de recibir la prestación en que aquella consista. Si tiene, empero, la obligación de no impedir que este cumpla aquello que le incumbe, surgiendo en ese caso la llamada *mora accipiendi*, cuyo efecto fundamental es la exclusión de la mora del deudor –SSTS de 9 de julio de 1941 y 12 de junio de 1969–. En este caso es preciso que concurran los siguientes requisitos:

- a) Existencia de una obligación vencida.
- b) Que para el cumplimiento de la anterior haya que contar con la actividad del acreedor.
- c) Que el deudor realice todo lo conducente a la ejecución de la prestación, lo que supone, en tesis general, el ofrecimiento de pago al acreedor.
- d) Que el acreedor no acepte la prestación.»

Pues bien, en el presente supuesto, la parte demandada pretende alcanzar el mismo resultado que el obtenido en un anterior procedimiento de desahucio por falta de pago, en el que se declaró su desestimación a la vista de la acreditación de una actitud obstativa por el arrendador a la hora de facilitar al arrendatario el cumplimiento de su obligación, no pudiendo derivarse del real y efectivo incumplimiento final causa para resolver el contrato, al haberse probado por los demandados que habían realizado todas las actuaciones que en su mano habían estado para cumplir su obligación; mas es claro y evidente que nos hallamos ante un supuesto en el que se detecta una esencial diferencia, en el primer procedimiento, como se desprende del contenido de la sentencia dictada en segunda instancia, y como no podía ser de otro modo, la parte demandada consignó en la cuenta del juzgado las sumas reclamadas, a fin de que se valorara su voluntad de pago.

En el presente supuesto la demandada tan solo ha reconocido su deuda, se ha allanado a la misma, mas pretende que, a la vista de la documentación aportada con la que pretende acreditar una continuidad en la actitud obstativa de la arrendadora, se declare no haber lugar al desahucio, manteniendo a los demandados en la posesión de la finca y obligando a la parte actora a iniciar actuaciones procesales tendentes a ejecutar la sentencia en lo que a la condena al pago de las rentas devengadas se refiere, al no haber sido abonadas con anterioridad o en el momento del acto de juicio.

De lo expuesto no cabe sino concluir que la falta de consignación por la demandada en el presente procedimiento para su entrega a la parte arrendadora de las sumas cuyo devengo y exigibilidad se reconoce, impide valorar el comportamiento de la misma, al hallarnos en un procedimiento de desahucio, en el que tal actitud de la actora en lo que al cobro se refiere solo podrá valorarse, si existe deuda, una vez consignada la misma.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- SSTS de 30 de marzo y 13 de mayo de 1996.
- SSAP de Valencia de 11 de diciembre de 2006, y de Barcelona de 20 de febrero y 6 de marzo de 2007, y de 4 de febrero de 2009.