

ARRENDAMIENTOS URBANOS. JUICIO DE DESAHUCIO Y LA COSA JUZGADA

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: arrendamientos urbanos, arrendamiento de local, resolución por expiración de plazo, cosa juzgada.

ENUNCIADO

En el presente caso nos encontramos con el ejercicio por el titular de un local de una acción de resolución del contrato de arrendamiento existente entre las partes sobre el mismo, por expiración de plazo. Se justifica por la actora una comunicación escrita a la demandada notificándole su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento a la finalización del mismo, por lo que entiende que se ha extinguido la relación contractual por expiración de plazo.

La parte demandada se opone a tal resolución, alegando que, hallándose la relación contractual sometida a la regulación de prórroga forzosa, no puede entenderse aplicable la resolución instada por la actora, fundamentando tal pretensión en la excepción prejudicial de cosa juzgada que se desprende de una sentencia dictada en segunda instancia unos años antes.

La parte actora se opuso a la apreciación de tal excepción, por entender que la misma no es oponible en los procedimientos sumarios como el que nos ocupa.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- Contrato de arrendamiento de local para negocio: expiración de plazo.
- Cosa juzgada.

SOLUCIÓN

Debemos recordar siguiendo lo también resumido por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14.^a, en Sentencia de 23 de mayo de 2007, cuando afirmaba que: como en tantas otras ocasiones la inercia y la falta de precisión nos llevan a mantener afirmaciones parcialmente ciertas. La ausencia de cosa juzgada en los casos especiales a que se refiere el artículo 447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) no es una afirmación absoluta que suponga una excepción cualificada al principio de seguridad jurídica; si así fuese, se podrían revisar constantemente las sentencias a que se refiere dicho artículo, lo que es un completo absurdo. Lo que quiere decir, y nuestro análisis lo centraremos en el desahucio por falta de pago, es que en esos procesos, y por la limitación de sus contenidos, quedan imprejuzgadas las cuestiones que puedan surgir con posterioridad y sean distintas de las alegadas. A esas otras, dada la limitación del objeto del proceso, no les afecta la cosa juzgada, porque están fuera del principio de exhaustividad de la alegación de los artículos 400 y 222 de la LEC, que sólo comprende las alegaciones de hecho referidas al objeto concreto y específico de ese proceso. En el desahucio por falta de pago su objeto es el impago de prestaciones periódicas vencidas y no satisfechas, y no las pendientes de vencer, sobre las que la incógnita sobre su cumplimiento hace imposible que puedan alegarse en la demanda, y que les pueda afectar lo decidido con anterioridad; aún no se sabe lo que va ser de ellas, salvo que se pida la condena por las que venzan hasta el día de la vista, que es el momento preclusivo de la enervación.

Pero lo anterior no impide que la sentencia firme de desahucio por falta de pago produzca efectos de cosa juzgada entre los litigantes y sus causahabientes, por el incumplimiento de la prestación a que se refiere, que esos efectos permanezcan en el futuro, y desemboquen en la extinción definitiva e irreversible del contrato de arrendamiento, sobre la que no se podrá volver. En este sentido es luminosa la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 2005, que reproducimos parcialmente:

«Así, la Sentencia de 15 de diciembre de 1994 señalaba que la sentencia recaída en el juicio especial sumario de desahucio produce cosa juzgada en relación con lo que es propiamente su objeto, respecto de lo cual no cabe un posterior juicio plenario. La de 23 de marzo de 1996 decía que si bien es cierto que los procesos sumarios limitan la cognición a determinados aspectos de la relación jurídico-material, ello implica que los efectos de la cosa juzgada (o de la litispendencia) también han de respetar esos límites y, consiguientemente, recaída resolución en el proceso sumario, podrán plantearse en el ordinario las demás, porque el desahucio o la resolución del contrato ha de limitarse al examen del título arrendaticio o de la razón jurídica que justifique la ocupación, y en ese punto concreto sí que la sentencia recaída en el primer proceso (sumario) produce los efectos de cosa juzgada... y es que —concluía— la esencia del proceso sumario no es la carencia absoluta de efectos de la cosa juzgada, sino que no produce la totalidad de los efectos materiales de la misma y lo en él resuelto puede producir efectos prejudiciales en otro proceso...»

A lo que se ha de añadir que la Sentencia de 27 de noviembre de 1992, siguiendo una apreciación que ya se recogía en la de 28 de febrero de 1991, apuntaba que se encuentran protegidas por la cosa juzgada tanto las cuestiones expresamente resueltas en la sentencia del primer proceso (sumario)

como aquellas otras que no habiendo sido objeto de resolución pueden estimarse implícitamente resueltas por hallarse comprendidas en el *thema decidendi*.

Pues bien, en el presente caso, la Audiencia Provincial en la sentencia antes referida estimó el recurso de apelación formulado por la ahora demandada contra la sentencia dictada en primera instancia que acogía la acción de desahucio por expiración de plazo, y ello afirmando que el contrato de arrendamiento existente entre las partes y que se pretende ahora resolver se hallaba regido por la prórroga forzosa del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, razón por la que, debiendo partirse de tal afirmación con carácter prejudicial, procede la desestimación de la demanda, al existir la prórroga forzosa del contrato existente entre las partes, la cual no se ha denegado en legal forma.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 29/1994 (LAU), art. 57.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 222, 400 y 447.
- STS de 28 de octubre de 2005.
- SAP de Madrid, Secc. 14.ª, de 23 de mayo de 2007.