

DESAHUCIO; RECHAZO DE LA NOVACIÓN CONTRACTUAL POR MANTENIMIENTO DE PRESTACIONES

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

Palabras clave: arrendamientos urbanos, desahucio, expiración del plazo de arrendamiento, mantenimiento de prestaciones, novación contractual.

ENUNCIADO

Juan tiene alquilada una finca urbana a Pepa, y tras haber expirado el plazo contractual, ha tenido que iniciar la vía judicial para que se decrete la resolución del contrato. Juan tiene dudas de si logrará vencer en este pleito ya que con posterioridad a la expiración del plazo, y durante el tiempo que esté durando la acción judicial, ella sigue ocupando el piso y él sigue aceptando las rentas que ella le sigue pagando. Incluso Juan ha comunicado a la ocupante del piso la cuota de comunidad incrementada para el año.

¿Puede hablarse de novación contractual ante estas circunstancias?

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Novación contractual. Doctrina de los actos propios.
2. Desahucio y expiración del contrato: problemática derivada del mantenimiento de las prestaciones, con acción judicial abierta.

SOLUCIÓN

1. En relación con la novación, es doctrina comúnmente admitida (SSTS de 24 de octubre de 2000 y 10 de junio de 2003) que la novación no tiene en nuestro derecho un significado riguro-

so, por lo que su efecto extintivo de la obligación a que se refiere es excepcional y no puede presumirse, exigiéndose una declaración expresa.

Por otro lado, es igualmente doctrina comúnmente admitida, que para la aplicación de la doctrina de los actos propios, que tiene su fundamento último en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, y que impone un deber de coherencia y autolimita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables (STS de 28 de noviembre de 2000 y SSTC 73 y 198/1988, y ATC de 1 de marzo de 1993), se requiere que la conducta previa, contra la que no se puede ir posteriormente, tenga ciertos caracteres, y así la jurisprudencia había ya recogido la necesidad de la relevancia jurídica de la conducta, afirmando que los actos deben ser reveladores de alguna manera del designio de decidir la situación jurídica de su autor, y en cuanto a la significación jurídica del acto anterior es menester que esta pueda ser valorada objetivamente como índice de una actitud adoptada respecto a la situación jurídica en la cual ha sido realizada.

En esta línea, es doctrina reiterada (SSTS de 18 de enero de 1990, 5 de marzo de 1991, 4 de junio de 1992, 12 de abril de 1993 y 30 de mayo de 1995) que son actos propios los caracterizados por una clara, expresa, y concluyente manifestación de voluntad encaminada a crear, modificar o extinguir algún derecho, siendo el propio acto revelador de la voluntad expresa del autor o de la voluntad tácita deducible de los actos inequívocos realizados. Y los actos propios para vincular a su autor, han de ser inequívocos y definitivos, en el sentido de crear, establecer y fijar una determinada situación jurídica, causando estado (SSTS de 31 de enero de 1995, 30 de septiembre de 1996 y 20 de junio de 2002). En este caso, como hecho positivo y extintivo, de acuerdo con la norma general de distribución de la carga de la prueba del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), corresponde probar a la parte demandada el acuerdo concertado con la demandante para la novación de la relación contractual, lo cual no puede estimarse que concorra solo con los hechos citados.

2. Lo único que resulta de lo indicado es que la parte arrendadora ha seguido cobrando a la arrendataria la renta, y las demás cantidades a cargo de la demandada, mientras esta ha seguido ocupando la vivienda litigiosa, siendo así que es doctrina reiterada (SSTS de 3 de julio de 1990 y 17 de marzo de 1992), que el pago de la renta es una contraprestación a la tenencia de la cosa, de modo que atendida la bilateralidad consustancial al contrato de arrendamiento, hasta el momento de la extinción de la prestación del arrendador, consistente en la cesión del uso de la finca, no queda extinguida también la prestación periódica a cargo del arrendatario, consistente en el pago de las rentas, con independencia de la fecha de la declaración judicial resolviendo el contrato, como lo demuestran los artículos 449 y concordantes de la LEC, referidos a la obligación de pago de la renta tras la resolución del contrato, por ser el pago la simple consecuencia de la posesión.

En este sentido, es lo cierto que, imponiendo el artículo 1.561 del Código Civil al arrendatario la obligación de devolver la finca al concluir el arriendo, significa que las obligaciones propias del contrato subsisten en tanto el arrendatario no desista de la ocupación, mediante un acto devolutivo de la posesión al arrendador, sin que baste con el mero desalojo, devolución que únicamente se entiende producida cuando la finca es puesta de nuevo en poder y posesión del arrendador, normalmente mediante la devolución de las llaves u otro acto de tradición ficticia, en aplicación de la doc-

trina de los artículos 1.462 y 1.463 del Código Civil, entrega que lo mismo puede hacerse al arrendador o a persona por él autorizada, en aplicación de las normas sobre el cumplimiento de las obligaciones de los artículos 1.162 y 1.163, párrafo segundo del Código Civil.

Por lo tanto, en este caso, no habiendo desocupado la demandada la vivienda litigiosa permanece la obligación a su cargo de seguir pagando la renta, por ser el pago la simple consecuencia de la posesión, sin que ello suponga una novación del contrato de arrendamiento, según lo dispuesto expresamente en el artículo 449.2, inciso final, de la LEC.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.162, 1.163, 1.462, 1.463 y 1.561.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 217 y 449.
- SSTs de 20 de junio de 2002 y 10 de junio de 2003.