

JUICIO DE DESAHUCIO SIN ENERVACIÓN: RETRASO EN EL PAGO Y EFECTOS DEL PAGO ANTES DE LA CITACIÓN A JUICIO

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: arrendamientos urbanos de vivienda, retraso en el pago, desahucio por falta de pago, enervación.

ENUNCIADO

Se ejercita por el arrendador acción de resolución del contrato de arrendamiento concertado con D. Juan P. L. por falta de pago, haciéndose constar que el arrendatario carece de la posibilidad de enervar la acción, al haberlo hecho dos años antes.

El arrendatario comparece a acto de juicio (fechado en el día 17 de enero de 2006) oponiéndose a la demanda y alegando haber abonado la suma debida antes de la citación para juicio, y a finales de mes como acreditará y que es costumbre aceptada por el arrendador.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Efectos del pago antes de la citación a juicio de desahucio.

SOLUCIÓN

La causa de resolución del contrato de arrendamiento de vivienda, contemplada en el artículo 27.2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y 1.569.2 del Código Civil, como cualquier causa de resolución de los contratos sinalagmáticos, según el artículo 1.124 del Código Civil, exige

para su prosperabilidad una voluntad deliberadamente rebelde del arrendatario al cumplimiento de su obligación de pago de la renta, no bastando el mero retraso en el cumplimiento de su obligación, cuyo retraso puede dar lugar a la reclamación de los intereses moratorios, según los artículos 1.100 y 1.108 del Código Civil, pero no a la resolución.

Procede inicialmente recordar que como ya apuntó la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14.^a, Sentencia de 6 de junio, «mientras el contrato de arrendamiento esté vigente, y lo está mientras no se resuelva de mutuo acuerdo o por resolución judicial, hay que cumplirlo estando obligado el inquilino a pagar la renta, y a cumplir todas las demás obligaciones, económicas o no, asumidas en el contrato. El dueño debe entregar el recibo de pago, puede exigir la reevaluación de la renta, y se obliga a no perturbar la posesión de su inquilino, sin que el anuncio de acciones judiciales sea obstáculo alguno para ello. Queda vigente el contrato, y el acceso a la vía judicial no es causa de novación, ni de modificación de las obligaciones contractuales, ni de moratoria legal de su cumplimiento, ni el cobro de la renta supone renuncia tácita a la acción de desahucio. Si al momento previsto en la ley no se está al corriente de pago de la renta, procederá el desahucio por mucho que se haya hecho el esfuerzo de abonar la mayor cantidad posible de rentas pendientes. Lo justo y legítimo es el pago puntual y exacto de las rentas porque se disfruta de forma puntual, exacta y continua de la posesión de un bien ajeno y fructífero. En cualquier caso, hemos de tener en cuenta que el momento preclusivo para el pago de las rentas con efectos enervatorios (art. 22.4 LEC) es la fecha del juicio, que estaba señalado para el día 17 de enero de 2006, por lo que la consignación de la renta el día anterior a su celebración solo puede tener el efecto legal de enervación de la acción».

No obstante en el presente caso, el arrendatario pagó la renta en cuyo impago se fundamentaba la pretensión resolutoria, al final del mes devengado, y antes de ser citado a juicio, no pudiendo alegar enervación, al haber enervado la acción en otra ocasión anterior, en la que sí efectivamente había dejado de pagar tres mensualidades.

Se hace necesario valorar, por tanto, si nos hallamos ante un retraso en el pago de la renta respecto de las fechas pactadas o ante una efectiva y real falta de pago de la renta que pueda justificar el éxito de la acción de desahucio. Como contraprestación a la obligación del arrendador de ceder el uso de la cosa arrendada, constituye obligación primordial del arrendatario el pago de la renta contractualmente pactada, de tal modo que su incumplimiento facultará al arrendador a instar la resolución del contrato por incumplimiento del contrato, ahora bien, dado el carácter restrictivo que la interpretación de las causas de resolución tienen, la efectividad y éxito de la acción resolutoria por falta de pago de la renta requiere no solo la concurrencia de una voluntad receptora de tal cobro por parte del arrendador, sino también incumplimiento del deber de su abono por parte del demandado. Incumplimiento que, a tenor de la interpretación que debe darse a la facultad que consagra el artículo 1.124 del Código Civil, necesita la existencia en el deudor demandado de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de su obligación de pago, por lo que para el éxito de la acción de resolución no basta el mero retraso en el abono del pago de la renta. Todo ello se desprende de lo que se pone de manifiesto en la propia jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (Sentencia de 13 de mayo de 1982), en la que se dice: «el impago de la renta a su tiempo es determinante de la acción de desahucio, pero sobre la base de que esta situación de impago se ofrezca clara con nitidez de verdadero incumplimiento».

Efectivamente la falta de pago se cumple al transcurrir todo el período establecido para el pago de la renta en el contrato (generalmente todo el mes, como ocurre en el presente caso), porque el mero retraso en ese período no es causa resolutoria, sino irregularidad en el cumplimiento de la obligación, que podría ser sancionado con los «intereses», pero no con el desahucio; claro, en la medida en que atendiendo al período en que se pacta puede ser un retraso relevante a efectos del artículo 1.124 del Código Civil. Por ello, incide en la materia el pacto sobre la forma (por domiciliación bancaria o mediante ingreso o transferencia, por cheque, en metálico, en el domicilio del arrendador o su administrador o en el del arrendatario...) y tiempo de pago de la renta (mensual, trimestral...), por cuanto la variación de ese pacto inicial puede generar confianza en el arrendatario (es decir confianza derivada de actos propios prolongados, reiterados y tolerados en el tiempo) en el sentido de que el arrendador le admitirá el pago en la forma y tiempo que venía haciéndolo, de forma diversa a la contractualmente establecida, por lo que no puede «volverse» al pacto inicial sin más, sin requerir previamente para ello (supondría un abuso de derecho *ex art.* 1.256 en relación con el art. 7.º CC); habrá de valorarse la actividad desplegada por las partes durante el arrendamiento.

Pues bien, en tal sentido el simple retraso en el pago de la renta si bien constituye una irregularidad en el cumplimiento de la obligación de pago, no integra propiamente el supuesto legal previsto en la ley como causa resolutoria del contrato arrendaticio, pues es exigible que esa falta de pago responda a una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento, lo que no puede afirmarse cuando antes de tener conocimiento de la demanda iniciadora de la litis, el arrendatario hace efectiva la única mensualidad adeudada de renta con retraso en el pago. Si además se acredita que, antes y después de la presentación de la demanda, el arrendatario ha venido abonando la deuda, no en el plazo inicialmente pactado en el contrato, sino, sistemáticamente a finales del mes del devengo, extremo consentido por la actora, la interposición de la demanda, en el transcurso de un mes, antes de comprobar su impago en la fecha acostumbrada, acreditándose dicho pago en tal fecha y antes de la citación para juicio, ha de considerarse un ejercicio de la acción resolutoria sorpresiva y que no se corresponde con una auténtica voluntad de incumplimiento, por lo que no procedería acceder a la pretensión resolutoria.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.100, 1.108, 1.124, 1.256 y 1.569.2.
- Ley 29/1994 (LAU), art. 27.2 a).
- Ley 1/2000 (LEC), art. 22.
- SSTS de 13 de mayo de 1982 y AP de Madrid (Secc. 14.ª) de 6 de junio de 2007.