

CARGA DE LA PRUEBA SOBRE RENTAS ARRENDATICIAS IMPAGADAS, EN REBELDÍA DEL ARRENDATARIO

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

Palabras clave: contrato de arrendamiento, impago de rentas, desahucio, reclamación de rentas, prueba, condenas de futuro.

ENUNCIADO

Juan ha interpuesto una demanda para que se decrete la resolución del contrato de arrendamiento de un piso por falta de pago de la renta y el desahucio del demandado, acumulando a esta acción la de reclamación de rentas debidas y las futuras devengadas, y le ha sido dictado el siguiente fallo: «Que ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda de juicio verbal promovida por Juan, debo DECLARAR Y DECLARO: 1) haber lugar al desahucio de la vivienda sita en la calle núm. ático, de Madrid; 2) debo CONDENAR Y CONDENO a don Luis que a dejar libre, vacua y expedita la finca arrendada; 3) no ha lugar a condenar al demandado al pago de las rentas reclamadas en el presente procedimiento; 4) y por lo que respecta a las costas, no se hace expresa condena en costas a las partes litigantes. La parte demanda no ha comparecido al juicio pese a estar bien citada».

La sentencia de primera instancia desestimó la petición de condena de la demandada al pago de la suma de... euro/s en concepto de rentas vencidas y adeudadas y las que sucesivamente fueran venciendo durante la tramitación del procedimiento, al entender que no se probó por la parte demandante el importe de las cantidades debidas, habiéndose declarado en rebeldía el arrendatario e incomparecida al acto del juicio. Frente a esta sentencia, Juan desea recurrir por entender que existe un error de argumentación jurídica. Informar sobre las posibilidades de éxito de dicha impugnación.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Carga de la prueba en relación con las rentas debidas del arrendamiento urbano, en situación de rebeldía procesal del arrendatario.

2. Jurisprudencia en la materia. ¿Quién ha de sufrir la falta de prueba?
3. Condenas de futuro.

SOLUCIÓN

Es cierto que no obstante la declaración de rebeldía del demandado citado formalmente, es doctrina constante que quien contra él reclama debe probar el hecho constitutivo de su demanda. La sentencia que Juan desea recurrir, con apoyo en la falta de prueba del importe de las rentas adeudadas por el arrendatario demandado que, según la resolución, debía llevar a cabo el demandante, desestima la pretensión en base a las reglas que regulan la carga de la prueba. Se impone recordar, en primer término, que a propósito de la distribución probatoria, la doctrina de la carga de la prueba *onus probandi* tiene como finalidad prioritaria e inmediata determinar a cuál de los litigantes ha de perjudicar la falta de prueba de un hecho relevante para la decisión del proceso. Solamente ha de acudir a ella, pues, cuando por existir afirmaciones sobre hechos que no resulten llanamente admitidas, precisan de la actividad ordenada a formar la convicción del órgano jurisdiccional, y de cuyo resultado esta no aparezca demostrada. Otra cosa es que para determinar cuál de los litigantes haya de soportar los efectos desfavorables de la precitada falta sea preciso averiguar a cuál de ellos incumbía la carga de poder de ejercicio facultativo cuya inobservancia solo acarrea consecuencias perjudiciales, sin constituir acto ilícito jurídicamente reprochable ni coercible con sanciones de acreditar el hecho de que se trate. El fin último de la actividad probatoria es la demostración de las afirmaciones de hecho realizadas por las partes en sus actos alegatorios como fundamento de sus respectivas pretensiones. Desde esta perspectiva, y como regla general, es indiferente cuál de los litigantes logre la justificación de un hecho dado.

La jurisprudencia en la materia es uniforme: «cuando el hecho esté acreditado en autos es irrelevante cuál sea la parte que haya suministrado el material probatorio con tal de que el órgano judicial pueda extraer y valorar el hecho proclamado»; «lo relevante es que un hecho aparezca suficientemente demostrado, para lo que no viene a ser decisivo si la aportación proviene del actor o del demandado, tomándose para ello cuantos datos obren en el proceso»; «cuando los hechos declarados responden al material probatorio, directo e indirecto, vertido en las actuaciones, no cabe sino una valoración del mismo, con abstracción de quien de los litigantes lo haya aportado»; «la doctrina de esta Sala mantiene la tesis de que lo útil procesalmente, es que el Tribunal haya podido formar elementos de juicio que comporten su convicción siendo irrelevante la procedencia subjetiva del instrumental probatorio que haya contribuido a integrar la convicción del juzgador para establecer el *factum* como sustrato del tema litigioso, por lo que el motivo ha de perecer».

Pues *a contrario sensu*, es precisamente si no logra quedar acreditado un determinado hecho cuando ha de determinarse a cuál de los litigantes ha de perjudicar su falta. La doctrina del *onus probando* y los criterios legales establecidos al efecto se ordenan prioritariamente a suministrar al juzgador la regla de juicio que, en tales casos, le permitan resolver el conflicto sometido a su enjuiciamiento, pues de otro modo no podría fallar quebrantando el principio *non liquet* (art. 1 CC). Solo

mediata o indirectamente aquellos criterios tienen la virtualidad de orientar la actividad de las partes distribuyendo entre ellos la carga de probar.

No resultan en modo alguno satisfactorios, los principios que, en abstracto, atribuyen al demandante la carga de acreditar los hechos constitutivos de su pretensión en tanto que se hace recaer sobre el demandado la prueba de los hechos modificativos, impositivos, extintivos o excluyentes. De ahí que, asimismo fuera severamente criticada la regla contenida en el artículo 1.214 del Código Civil, a cuyo tenor «incumbe la prueba de las obligaciones al que reclama su cumplimiento, y la de su extinción al que la opone», sugiriéndose ciertos criterios complementarios o correctores como los principios de normalidad, facilidad y flexibilidad probatoria a la luz del caso concreto, sin perjuicio de preconizar, como regla, que cada parte debe probar aquellos hechos que integran el supuesto de hecho previsto en la norma que le favorece. Estas orientaciones han sido acogidas claramente por el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

Pues bien, la aplicación al caso de las premisas expuestas debe conducir a estimar la pretensión impugnatoria de Juan, ejercitada en la demanda, ya que fundada en la falta de pago de las rentas correspondientes a determinados meses por parte del arrendatario don Luis, incumbía al propio demandado, justificar dicho pago, ya que la «negación» de los hechos –pues así debe entenderse la no comparecencia al llamamiento procesal del rebelde– no empece para que, dada la prueba del contrato, el demandado quede eximido de la obligación que en el pacto arrendaticio concertó (pago de la renta), debiendo, por tanto, ser él el que pruebe tal pago, conforme a lo antes dicho, dado que el no pago no puede ser probado sin grandes dificultades para la parte que reclama, mientras que el demandado goza de una mayor disponibilidad y facilidad para acreditar el hecho positivo contrario, esto es, el pago de las rentas (art. 217.6 LEC).

En relación con la condena de futuro, el artículo 220 de la LEC 1/2000 intenta evitar, consagrando el principio de economía procesal, que una obligación con prestaciones periódicas, ya declarada en sentencia firme, necesite de un ulterior proceso declarativo para reclamar las prestaciones devengadas con posterioridad a la demanda, durante el procedimiento y hasta la entrega de la posesión del inmueble arrendado, ofreciendo la oportunidad de hacer condenas de futuro, pues la continuación en la ocupación del objeto arrendado por el demandado condenado al desahucio, genera en el propietario el derecho a percibir una contraprestación, aunque, a partir de la fecha de la resolución apelada, lo sea transformada en indemnización de daños y perjuicios, dada la ausencia de contrato, mientras el arrendador no recupere la posesión de lo arrendado. Con base en ello y en lo antes citado creo que ha de darse la razón a Juan en relación con las rentas de futuro, pues la ausencia del arrendatario no puede interpretarse contra Juan.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.º y 1.214.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 217 y 220.
- SSAP de Barcelona de 28 de junio de 2006 y 31 de marzo de 2007 y de Madrid de 2 de febrero de 2007.