

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: CUESTIÓN COMPLEJA

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

Palabras clave: arrendamiento urbano, acción de desahucio, reclamación de renta, cuestión compleja.

ENUNCIADO

Juan es propietario de un local que arrendó a una sociedad. Al poco tiempo de iniciarse el arrendamiento, el local fue inspeccionado por la autoridad administrativa de la localidad, la cual dictaminó en el sentido de que el local tendría que ser reformado de forma sustancial al no cumplir con la normativa vigente en materia de seguridad. Ello provocó que la arrendataria abandonase el local unos meses después, por entender resuelto el contrato de forma unilateral previa comunicación a Juan, dejando de pagar la renta tras la inspección administrativa precitada.

Juan quiere iniciar un pleito de desahucio por impago de las rentas y para conseguir la recuperación del local, y a tal efecto ha acudido a un abogado, para decidir si conviene iniciarlo o no y sobre todo qué tipo de proceso es el que hay que emprender.

Informar sobre la cuestión y sobre posible existencia en el caso de la llamada cuestión compleja.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Panorama procesal de las acciones de reclamación de renta en fincas para uso distinto del de vivienda.

2. Posible existencia de cuestión compleja y tratamiento procesal como forma de defensa del arrendatario.

SOLUCIÓN

El análisis de la cuestión pasa necesariamente por el examen, en concreto del artículo 444.1 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), ya que, a nuestro juicio, tal precepto tan sólo permite que el ámbito del juicio verbal, cuando la acción que se haya ejercitado sea de desahucio por impago de rentas, se extienda a si se ha pagado o no la renta, o en su caso, a las circunstancias que permitan la enervación de aquélla. En el presente caso, frente a la pretensión de Juan como demandante de que se considere resuelto el contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda por impago de renta, se podría oponer la sociedad arrendataria alegando que ya comunicó a la arrendadora la resolución del contrato, al no reunir el local alquilado los requisitos de seguridad necesarios, según se desprende de una decisión de la Administración, por lo que, según entiende, estamos en presencia de las denominadas cuestiones complejas, que implicaría que la reclamación de Juan debe hacerse efectiva en un juicio declarativo ordinario y no en un declarativo verbal. Lo que se plantea en el caso implica determinar el tratamiento que de acuerdo con la nueva normativa procesal debe otorgarse a las cuestiones llamadas complejas. Estas implicaban en el antiguo juicio de desahucio, regulado en la anterior LEC, que la discusión excediera del ámbito propio de un juicio sumario como aquel era, debiendo ventilarse en un juicio declarativo.

El artículo 248.2 de la nueva LEC determina que son procesos declarativos el juicio ordinario y el juicio verbal. Por su parte, el artículo 250, cuya finalidad es establecer qué acciones se encauzarán por la vía del juicio verbal, establece en su número 1.1.º que se tramitarán como juicios verbales los que tengan por objeto la recuperación de una finca dada en arrendamiento por impago de las rentas u otras cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual. En una primera aproximación, podría sostenerse que, ya que el juicio verbal es un juicio declarativo, lejos del antiguo desahucio, cabe en su seno la discusión de cualquier cuestión que pudiera plantear el demandado como oposición a la pretensión del demandante arrendador.

Sin embargo, no parece que esta sea la voluntad de la nueva norma. Y ello es así porque, de conformidad a lo establecido en el artículo 249.1.6.º, deberán tramitarse en juicio declarativo ordinario todas las cuestiones relativas a arrendamientos urbanos y rústicos, salvo los desahucios por falta de pago y por expiración del plazo contractual. Por tanto, parece claro que el legislador no ha querido someter todas las cuestiones arrendaticias al cauce del juicio verbal, sino al del ordinario. Por lo demás, si en aquel pudiese discutirse cualquier cuestión, carecería de sentido la previsión del artículo 447.2, que priva de fuerza de cosa juzgada a las sentencias que pongan fin a los procedimientos en que se haya entablado la acción de desahucio por impago de rentas. Por último, tampoco puede perderse de vista que en la propia Exposición de Motivos de la LEC, puede leerse que la ley reserva para el juicio verbal aquellos litigios caracterizados por la singular simplicidad de lo controvertido.

En definitiva, parece que puede concluirse que no cualquier cuestión tiene cabida en el ámbito del juicio verbal en el que se ejercite una acción de desahucio por impago de rentas.

Pero el planteamiento de la cuestión, en los términos en que lo hace el caso, nos permite llevar todavía más allá la reflexión en el sentido de cuestionarnos si es siquiera posible que el arrendatario pueda plantear una cuestión compleja en el ámbito del juicio verbal con base en las actuaciones practicadas por la autoridad administrativa. Y ello es así porque el artículo 444.1 dice que cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de la finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o cantidad asimilada, sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación. El artículo es semejante al antiguo artículo 1.579, que restringía las pruebas que podían practicarse en el juicio de desahucio a la confesión judicial y a la documental que acreditase el pago. Existe, sin embargo, un matiz importante, ya que el nuevo precepto se refiere no solo al objeto de la prueba, sino también de las alegaciones. No parece, no obstante, que dicho precepto aboque al automatismo que preconiza Juan, en el sentido de que tan solo puede acreditarse, en lo que aquí interesa, el hecho del pago.

Parece claro que podrá alegarse y probarse cualquier circunstancia que incida o influya directamente en el cumplimiento de tal obligación. La solución contraria abocaría a una indefensión del demandado, con graves consecuencias prácticas, ya que, si invocado el impago no puede oponer motivos que hayan conducido a él, quedaría condenado al lanzamiento en todo caso. En consecuencia, si la circunstancia que se alega y acredita, concerniente o influyente en la falta de pago, entra dentro de lo que denominamos cuestión compleja, la solución más adecuada será necesariamente que el conflicto se resuelva en el ámbito de un juicio ordinario. Entendemos que estando acreditada la actuación administrativa que detectó fallos de seguridad en el local, nacen muchas cuestiones, como la facultad de la sociedad arrendataria para resolver unilateralmente el contrato o la imposibilidad de destinar el local para el uso inicialmente arrendado, que han de quedar vistas en un proceso que no es el verbal de desahucio por falta de pago de la renta, concurriendo claramente en nuestro caso la llamada cuestión compleja.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 1/2000 (LEC), arts. 248.2, 250, 444.1 y 447.2.