



MIGUEL ÁNGEL TOLEDANO JIMÉNEZ
Abogado

ENUNCIADO

Samuel es propietario de la vivienda primero A, de la calle... de Alcalá de Henares (Madrid).

Con fecha 1 de enero de 2003 Samuel celebró contrato de arrendamiento de la citada vivienda con Antonio en el que entre otras cosas se pactó que la renta anual sería de 9.000 euros, pagaderos por meses anticipados antes del día 6 de cada mes. Asimismo se pactó que la duración del contrato sería de cinco años y que los consumos de agua, luz, gas y comunidad de propietarios serían de cargo del arrendatario.

Si bien durante el primer año de vigencia del contrato Antonio pagó escrupulosamente a Samuel cada mes las rentas debidas, fue a partir del mes de febrero de 2004 cuando empezó a retrasarse en el pago, de tal manera que a partir del 1 de abril de 2004 dejó de pagar las rentas debidas, así como los recibos de la comunidad de propietarios, agua, luz y gas, que previamente había pagado Samuel y que posteriormente le giraba al inquilino.

Samuel acude a nuestro despacho profesional buscando una solución bien para cobrar las rentas y cantidades debidas, bien para resolver el contrato de arrendamiento y desahuciar al inquilino.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Posibles soluciones que ofrecemos a Samuel.
2. ¿Podemos únicamente reclamar las cantidades debidas sin instar la resolución del contrato de arrendamiento?
3. Si optamos por la resolución del contrato de arrendamiento ¿cuáles son los pasos a seguir?

SOLUCIÓN

1. Son varias las soluciones que podemos ofrecer a Samuel.

En primer lugar podemos indicarle que puede dirigirse al Juzgado directamente y pedir el desahucio por falta de pago de la renta y/o cantidades asimiladas, si bien es cierto que en este supuesto el arrendatario puede enervar la acción de desahucio si antes de la celebración de la vista paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Esta opción la aconsejaremos cuando el arrendador nos indique que ve muy difícil que el arrendatario pague ya que las cantidades debidas por ejemplo son muy elevadas o bien porque la situación económica del mismo no se lo permite.

También podemos indicarle que puede preparar la demanda de desahucio pero que para cerciorarse de que no se produce la situación anterior, es decir, que el arrendatario enerva la acción pagando antes de la vista, tiene la opción de requerirle con al menos dos meses a la presentación de la demanda del pago de las cantidades debidas, en este caso, si requerido no paga, puede interponer demanda y no sería de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior. Tampoco sería aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior.

Evidentemente las dos soluciones dadas hasta ahora giran en torno a desahuciar al inquilino, una de ellas sin requerimiento previo, con la incertidumbre de si pagará o no antes de la vista y enervará entonces el desahucio, o bien, asegurándonos que aunque pague antes no podrá enervarlo puesto que le hemos requerido previamente de pago o bien ya lo ha enervado una vez al interponer demanda judicial, en cualquier caso la decisión la tomará el cliente asesorado debidamente por el abogado de las posibles opciones y consecuencias de cada una.

También podemos indicar al cliente que puede únicamente interponer demanda de reclamación de cantidad, que seguirá los trámites del juicio correspondiente por cuantía (¿ ?), sin exigir el desahucio en ningún caso. Puede servir para los supuestos de arrendamientos de elevada cuantía que interese al arrendador mantener siempre y cuando tenga certeza de la solvencia económica del arrendatario, ya que de otra forma no sería interesante. No obstante la tramitación por el juicio verbal o por el juicio ordinario no siempre va vinculada a la cuantía que se reclame, puesto que no se ha reformado por la Ley 23/2003, de 10 de julio, de garantías en la venta de bienes al consumo, el artículo 249.1.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) (sí se han reformado otras materias en materia de arrendamiento que explicamos en la revista número 42 publicada en julio de 2004), por lo que la aplicación literal de este precepto nos lleva siempre al juicio ordinario cuando sólo se reclame renta y no desahucio aunque la cuantía sea inferior a 3.000 euros, no obstante ya hemos dicho en alguna ocasión que en la práctica muchos Juzgados están aplicando el criterio de la cuantía para acudir a uno u otro procedimiento y no están acogiendo una interpretación literal del artículo 249.1.6 de la LEC, criterio que nos parece el más adecuado.

Por último, podemos aconsejarle que interponga ambas acciones acumuladas, es decir, la acción de desahucio y la acción de reclamación de rentas, así lo indica el artículo 438.3 de la LEC, en estos casos se admite la acumulación objetiva de acciones y el procedimiento a seguir en todo caso, será el juicio verbal independientemente de la cantidad que se reclame (en este caso la mencionada Ley 23/2003, de 10 de julio, acertó plenamente, a nuestro juicio, clarificando el procedimiento a seguir y unificándolo).

2. La segunda cuestión planteada ya ha sido contestada: evidentemente podemos reclamar únicamente las cantidades debidas sin instar la resolución del contrato de arrendamiento, es decir, sin instar el desahucio.

En este caso, como ya hemos adelantado, nos surgirá la duda del procedimiento a seguir.

El artículo 249 de la LEC, al establecer el ámbito del juicio ordinario, indica en su apartado 6 que se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia. Asimismo el artículo 250.2 de la LEC indica que se decidirán en juicio verbal las demandas cuya cuantía no exceda de 3.000 euros y no se refieran a ninguna de las materias previstas en el apartado 1 del artículo 249, por lo que siguiendo una interpretación literal de estos dos preceptos, parece ser que el juicio ordinario es el indicado para reclamar el impago de rentas o cantidades asimiladas al arrendatario, independientemente de las cuantías que se reclamen. No deja de ser una incongruencia que si reclamo una cuantía (sea cual sea) y el desahucio por falta de pago, tenga que dirigirme a un juicio verbal (reforma operada por la Ley 23/2003, de 10 de julio) y que sin embargo si la pretensión es parcial (sólo reclamo la cuantía impagada) tenga que dirigirme a un juicio ordinario, es decir, para reclamaciones completas utilizo un procedimiento menor y para reclamaciones parciales utilizo un procedimiento superior, y digo inferior o superior ya que no cabe duda de que las garantías procesales son mayores en el juicio ordinario que en el verbal aunque sólo sea por el hecho de que la demanda se conteste de manera escrita y por el plazo de 20 días concedido en el ordinario en contradicción con el verbal en el que la demanda se contesta en el acto de la vista, aparte de toda la tramitación procesal de uno y otro procedimiento y que no viene al caso explicar.

No obstante, ya hemos explicado, son cada vez más las sentencias de nuestros Juzgados y Tribunales en las que se impone el criterio de la cuantía, de tal manera que si la cantidad reclamada es superior a 3.000 euros se utilizará el juicio ordinario y si es inferior o igual se utilizará el juicio verbal, no obstante es un tema que hay que tratar con cautela ya que aunque nos parezca más lógico acudir al juicio pertinente en función de la cuantía no podemos olvidar la dicción literal de los artículos 249.1.6 y 250.2 de la LEC (es interesante en esta materia la SAP de Las Palmas número 341/2003, de 21 de abril).

3. Una vez explicadas las posibles alternativas, el cliente ha optado por la resolución del contrato de arrendamiento, es decir, por el desahucio.

En nuestro caso, se acumuló a la acción de desahucio la de reclamación de rentas y se interpuso demanda (el cliente no quiso reclamar por las cantidades asimiladas ya que entendía que no le iba a pagar y realmente lo que le interesaba era el desahucio, asimismo requerimos de pago con dos meses de antelación para asegurarnos el lanzamiento).¹

¹ Para el caso práctico que nos ocupa reproducimos la demanda que se interpuso y añadimos algunos comentarios:

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE ALCALÁ DE HENARES (lugar donde radica la finca)

DON... Procurador de los Tribunales y de DON SAMUEL..., según acredito con escritura de poder que adjunto como documento número 1, asistido del letrado DON..., ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito y en la representación que ostento formulo demanda de JUICIO VERBAL contra DON ANTONIO..., mayor de edad, con NIF..., y domicilio en... (aquí indicaremos el domicilio de la finca arrendada de conformidad con lo indicado en el artículo 155.3, párrafo 2), SOLICITANDO EL DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, Y EN RECLAMACIÓN DE... EUROS, CANTIDAD QUE ADEUDA EN ESTOS MOMENTOS POR DICHO CONCEPTO, ADEMÁS DE LAS QUE RESULTEN HASTA LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA A RAZÓN DE... EUROS MENSUALES DE RENTA, relativas al arrendamiento de la vivienda sita en Alcalá de Henares..., calle...,

Baso mi demanda en los siguientes,

HECHOS

PRIMERO. Mi mandante es propietario de la vivienda sita en la calle..., de Alcalá de Henares, según acredito con la escritura de compraventa que adjunto como documento número 2.

Con fecha 1 de enero de 2003, se firmó contrato de arrendamiento entre las partes litigantes en este procedimiento, relativo a la vivienda sita en..., pactándose en la condición quinta de dicho contrato que la renta mensual ascendería a... euros, pagaderos por meses anticipados antes del día 6 de cada mes y que los gastos de agua, luz, comunidad y teléfono, correrían a cargo del arrendatario. Aportó contrato de arrendamiento suscrito como documento número 3.

SEGUNDO. Si bien durante el primer año de vigencia del contrato DON ANTONIO pagó escrupulosamente a DON SAMUEL cada mes las rentas debidas y asumió puntualmente los pagos asimilados a la misma (agua, luz, comunidad, teléfono), es a partir del mes de febrero de 2004 cuando empezó a retrasarse en el pago de la renta, de tal manera que a partir del 1 de abril de 2004 dejó de pagar las rentas debidas y los gastos de agua, luz, comunidad y teléfono, servicios que si bien estaban a nombre de mi mandante y en principio eran pagados por el mismo, luego eran repercutidos al arrendatario.

A fecha de hoy, el arrendatario debe las siguientes cantidades:

- por rentas vencidas y no satisfechas: ... euros

TERCERO. Se han realizado innumerables gestiones amistosas tendentes al cobro de las cantidades adeudadas, incluso con envío de burofax con fecha..., resultando siempre infructuosas, no quedando más remedio que el ejercicio de la acción de desahucio y reclamación de rentas ahora entabladas. Aportamos como documento número 4 burofax enviado al arrendatario con dos meses de antelación a la presentación de esta demanda a los efectos de cumplir el plazo previsto en el artículo 22.4 LEC.

A tales hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

Es competente el Juzgado al que nos dirigimos, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.1.7 LEC (*este artículo hace referencia a la competencia territorial e indica que en los juicios sobre arrendamientos de inmuebles y en los de desahucio, será competente el tribunal del lugar en que esté sita la finca*).

II

La acción debe tramitarse conforme a las normas del juicio verbal contenidas en los artículos 437 y siguientes de la LEC, a tenor de lo dispuesto en el artículo 438.3.3. de la misma, ya que se decidirán en el juicio verbal la acumulación de las acciones en reclamación de renta o cantidades análogas vencidas y no pagadas y la acción de desahucio.

.../...

Por el Juzgado se dictó Auto admitiendo a trámite la demanda y ordenando que se diera traslado de la misma al demandado, señalando día y hora para la vista y día y hora para que tuviera lugar el lanzamiento solicitado, advirtiendo a la parte demandada que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada si lo solicitase el demandante en la forma prevenida en el artículo 549 de la LEC.

.../...

III

La legitimación activa corresponde a mi mandante en su condición de propietario y arrendador de la vivienda arrendada objeto de la litis. La legitimación pasiva corresponde al demandado en su condición de arrendatario de la misma.

IV

El artículo 27.2 a de la LAU 29/1994 y el artículo 1.569.2 del Código Civil, establecen la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago (serían artículos aplicables al fondo del asunto).

V

La cuantía de este procedimiento es de... euros (importe de la deuda actual), conforme a la regla 9.ª del artículo 251 LEC.

VI

Es preceptiva la condena en costas al amparo de lo dispuesto en el artículo 394 de la LEC.

Asimismo el arrendatario debe ser condenado a los intereses legales desde la interposición de esta demanda (*es la opción que escogimos*).

En virtud de lo expuesto,

SUPlico AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito de demanda junto con sus copias y documentos, lo admita a trámite, dando traslado del mismo al demandado y después de cumplidos los demás trámites procesales, se dicte Sentencia por la cual se declare haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento sobre la vivienda descrita, declarando haber lugar AL DESAHUCIO DE LA MISMA, condenando al demandado al abono de la cantidad de... euros QUE ADEUDA EN ESTE MOMENTO, además de las cantidades que resulten hasta la ejecución de la sentencia a razón de.../mes (importe de la renta), con apercibimiento al demandado DON ANTONIO..., de que tendrá lugar su lanzamiento si no procede a su desalojo, haciendo expresa condena en costas e intereses.

(*a partir de aquí hemos añadido los siguientes OTROSÍES*)

PRIMER OTROSÍ DIGO, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 439.3 de la LEC, se hace constar expresamente que el arrendatario, de acuerdo a lo establecido en el artículo 22.4 del citado texto legal, no tiene derecho a la enervación de la presente acción de desahucio puesto que se le ha requerido para el abono de las cantidades debidas al menos con dos meses de antelación a la presentación de esta demanda (no olvidemos que es imprescindible que en la demanda hagamos constar si puede el demandado enervar o no la acción de desahucio).

SUPlico AL JUZGADO, tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: de conformidad con lo establecido en el artículo 440.3 LEC, corresponde al tribunal fijar en el auto de admisión el día y hora para que tenga lugar el lanzamiento considerando esta parte que dicho plazo debe ser inferior a un mes (recomendamos la lectura del artículo 440.3 por contener normas de enorme interés procesal).

SUPlico AL JUZGADO, que así se haga constar en el auto judicial a los efectos procesales oportunos.

TERCER OTROSÍ DIGO, que, conforme previene el artículo 437.3 LEC, esta parte ofrece la condonación total de la deuda, siempre que el arrendatario se comprometa a desalojar la finca arrendada antes del día..., mediante entrega de llaves en el Juzgado (esto es potestativo del arrendatario y ha sido introducido por la Ley 23/2003 de 10 de julio, permite al demandante anunciar en su demanda que asume el compromiso de condonar al arrendatario toda o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo de la vivienda dentro del plazo que se indique, que no podrá ser inferior a un mes desde que se notifique la demanda).

SUPlico AL JUZGADO, que se comunique este ofrecimiento y condiciones al demandado.

Por ser de justicia principal y otrosíes que pido en Alcalá de Henares a... de 2004.

Abogado

Procurador

Asimismo, en la cédula de citación se consignan las siguientes advertencias exigidas por la LEC:

- 1.^a A la parte demandante, que si no asistiere a la vista y la parte demandada no alegare interés legítimo en la continuación del proceso, se le tendrá por desistido de la demanda, se le impondrán las costas y se le condenará a indemnizar al demandado que haya comparecido si éste lo solicitara y acreditara los daños y perjuicios sufridos (art. 442.1 LEC).
- 2.^a A la parte demandada, que si no comparece a la vista se declarará el desahucio sin más trámites (art. 440.3 LEC). Se indica asimismo a la parte demandada que, según manifiesta la parte actora, no cabe en este caso la enervación del desahucio mediante pago o consignación de las cantidades adeudadas en cuya ineffectividad se sustenta la demanda, en atención a que se le ha requerido para el abono de las cantidades debidas al menos con dos meses de antelación a la presentación de la demanda.

Luego se hacen una serie de advertencias normales para los juicios verbales: que deben comparecer a la vista con las pruebas de que intenten valerse, interrogatorio de parte, plazo de tres días para testigos, etc., para acabar advirtiendo algo propio de la acción de desahucio que se entabla.

- 3.^a Que conforme previene el artículo 437.3 de la LEC la parte actora ofrece al demandado don Antonio..., la condonación total de la deuda, siempre que el arrendatario se comprometa a desalojar voluntariamente la vivienda arrendada en el plazo de un mes posterior al traslado de la demanda y citación para el juicio.

En el caso que nos ocupa el arrendatario/demandado aceptó la oferta y mediante comparecencia en el Juzgado efectuada por ambas partes, acordaron la resolución del contrato de arrendamiento, la entrega de la posesión de la vivienda al arrendador procediéndose en el acto de la comparecencia a la entrega de llaves, e instaron al Juzgado para que el acuerdo se homologara judicialmente, solicitando el archivo de las actuaciones. El Juzgado mediante Auto homologó la transacción judicial acordada entre las partes y declaró finalizado el proceso.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 29/1994 (LAU), art. 27.2.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 22.4, 52.1.7, 249.1.6, 250.2, 437.1 y 3, 438.3 y 440.3.
- SAP de Las Palmas 341/2003, de 21 de abril.