

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

Sentencia 403/2015, de 2 de diciembre de 2015

Sección 13.ª

Rec. n.º 749/2014

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Derechos y obligaciones. Desahucio por falta de pago.

El pago fuera de plazo una vez presentada la demanda de desahucio y sin posibilidad de enervación, es causa de resolución arrendaticia aunque se funde en el impago de una sola renta, pues el momento del pago de la renta no puede quedar al arbitrio del arrendatario. Se desprende que la parte arrendadora puede interponer demanda judicial de desahucio por falta de pago al día siguiente de vencer el plazo pactado para su pago, sin necesidad de esperar a que finalice el mes; y esta actuación procesal en no entraña abuso de derecho del arrendador ni supone un ejercicio antisocial del mismo.

PONENTE:

Doña María del Pilar Ledesma Ibáñez.

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

SECCION Decimotercera

ROLLO Nº 749/2014-4ª

JUICIO VERBAL (DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO) NÚM. 635/2014

JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 25 BARCELONA

SENTENCIA

Ilmos. Sres.

D. JOAN CREMADES MORANT
Dª. ISABEL CARRIEDO MOMPIN
Dª. M. ANGELS GOMIS MASQUE
D. FERNANDO UTRILLAS CARBONELL
Dª. M. PILAR LEDESMA IBAÑEZ

En la ciudad de Barcelona, a 2 de diciembre de 2015.

VISTOS, en grado de apelación, ante la Sección Decimotercera de esta Audiencia Provincial, los presentes autos de Juicio verbal (desahucio por falta de pago), número 635/2014 seguidos por el Juzgado Primera Instancia 25 Barcelona, a instancia de PROMOCIONES URGELL 2000 S.A. , contra Dª. Encarna , los cuales penden ante esta Superioridad en virtud



www.civil-mercantil.com

del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la Sentencia dictada en los mismos el día 23 de julio de 2014 por el/la Juez del expresado Juzgado.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

La parte dispositiva de la Sentencia apelada , es del tenor literal siguiente: "FALLO: Que desestimando íntegramente la demanda promovida por el Procurador de los Tribunales D. Jaime Guillén Rodríguez, en nombre y representación de "Promociones Urgell 2.000, S.A.", contra D^a Encarna , debo absolver a la demandada de las pretensiones interpuestas en su contra.

Se impone a la actora el pago de las costas causadas en esta instancia."

Segundo.

Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación la parte actora mediante su escrito motivado, dándose traslado a la contraria se opuso en tiempo y forma; elevándose las actuaciones a esta Audiencia Provincial.

Tercero.

Se señaló para votación y fallo el día 2 de diciembre de 2015 .

Cuarto.

En el presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

VISTO, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a. M. PILAR LEDESMA IBAÑEZ .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Las actuaciones de las que dimana el presente rollo de apelación se iniciaron en virtud de demanda de juicio verbal de desahucio por impago de rentas a la que se acumulaba la reclamación de las cantidades debidas- y las que se fueran devengando hasta el desalojo- en virtud del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000 , piso NUM001 , NUM002 de Barcelona suscrito en fecha 1 de mayo de 1.983.

La demanda se interpuso por la representación procesal de la entidad PROMOCIONES URGELL 2000,S.A., propietaria de la finca en la que se ubica la reseñada vivienda, alegando que la inquilina, la demandada D^a Encarna , había dejado de atender la renta arrendaticia correspondiente a las mensualidades de marzo, abril y mayo de 2014, adeudando, al tiempo de interponer la demanda, la suma de 2.694,75.- euros.

La actora se opuso a lo pedimentos que de contrario y, seguido el juicio por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 25 de los de Barcelona dictó sentencia en fecha 23 de julio de 2014 que desestimó íntegramente la demanda y absolvió a la demandada de las



www.civil-mercantil.com

pretensiones interpuestas en su contra, condenando a la actora al pago de las costas causadas en la instancia. Esta sentencia argumentaba, en síntesis, que, aun cuando la demandada, en relación a su obligación de pago de la renta, había procedido de "una manera impuntual y hasta desordenada", en este caso concurriría un mero retraso en el pago de la renta, que no puede traer consigo la consecuencia de la resolución del arriendo y el desahucio de la inquilina.

La entidad PROMOCIONES URGEL 2000,S.A. recurre en apelación dicha sentencia, alegando que la misma desconoce la doctrina jurisprudencial en la materia, invocando al efecto la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2008, conforme a la cual el pago fuera de plazo una vez presentada la demanda es causa de resolución arrendaticia aunque se funde en el impago de una sola renta, pues el momento del pago de la renta no puede quedar al arbitrio del arrendatario.

Dado que al tiempo del juicio oral constaban pagadas todas las rentas arrendaticias vencidas hasta ese momento, la recurrente solicita que se revoque la sentencia de instancia dictándose en esta alzada una nueva resolución por la que se decrete la enervación de la acción con imposición de costas a la demandada.

La demandada, aquí apelada, se opone al recurso interpuesto de contrario, muestra su conformidad con los argumentos recogidos en la resolución recurrida cuya confirmación solicita.

Segundo.

Planteado el debate en la forma expuesta en el ordinal anterior, conviene partir por reseñar la cronología de pagos efectuada por la demandada y su imputación, haciendo nuestras las conclusiones contenidas en la sentencia de primer grado.

Es un dato indiscutido que la renta contractual vigente ascendía a la suma de 898,25.- euros. Tampoco resulta discutido que, en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, se estipulaba que el "pago de la renta y demás conceptos se verificará por adelantado, dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio del arrendador o en el de su administrador" (pacto 3º, in fine; folio 17).

Al oponerse, la demandada presentó justificantes documentales de haber realizado diferentes pagos (folios 49 y ss.), cuya realidad no se discute. Nos detendremos solo en los pagos en cuya ineffectividad se sustenta la demanda y en los vencidos hasta el día del juicio.

Así, conviene remarcar que: (i) la mensualidad de marzo se abonó por adelantado el día 25 de febrero de 2014; (ii) la mensualidad de abril se abonó por ingreso de 20 de mayo de 2014, esto es con retraso sobre el plazo pactado; (iii) en fecha 22 de mayo de 2014 se presentó la demanda inicial de las presentes actuaciones, esto es, vencida y no abonada la mensualidad de mayo; (iv) la renta de mayo se abonó por ingreso datado el 29 de mayo de 2014; (v) mediante sendos ingresos de 2 de julio de 2014 se abonaron las rentas de junio y julio de ese año; y (vi) el juicio se celebró el día 22 de julio de 2014.

Tercero.

A la vista de tales datos, la cuestión jurídica que se suscita en el presente recurso exige determinar si, en el ámbito de un contrato de arrendamiento de vivienda, el retraso en el pago de una sola mensualidad de renta permite declarar el desahucio por falta de pago de la renta, o en su caso, la enervación de la acción de desahucio, con la consiguiente imposibilidad de una segunda enervación.

Debemos avanzar que el recurso debe ser acogido pues, en efecto, la sentencia no aplica la doctrina jurisprudencial consolidada sobre la cuestión planteada.



www.civil-mercantil.com

Como correctamente alega la recurrente, a partir de las sentencias dictadas en fechas de 24 de julio y 19 de diciembre de 2008, el Tribunal Supremo fijó doctrina, modificando con ello el criterio que se venía manteniendo en las resoluciones de muchas de las Audiencias Provinciales, entre ellas esta misma Audiencia, al establecer que el impago de la renta, una vez vencido el plazo pactado para su pago, pero dentro de la mensualidad, constituye un incumplimiento esencial de la principal obligación de arrendatario que puede determinar, bien la resolución del contrato, bien, si ello es posible, la enervación de la acción.

Esta doctrina ha sido reiterada y ampliada por muchas otras, como por ejemplo, las de 26 de marzo y 30 de octubre de 2009, o, por cita de otras más recientes, las de 18 y 27 de marzo de 2014.

Esta última (Roj: STS 1183/2014), en interés casacional, vuelve a fijar doctrina reiterando que "el pago total de la renta del arrendamiento de una vivienda, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la posibilidad de la resolución arrendaticia, o en su caso de declarar enervada la acción de desahucio, aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas".

El TS sustenta esta doctrina en la consideración de que, en el contrato de arrendamiento, la principal obligación del arrendatario es el pago de la renta, cuya inobservancia constituye la primera causa de resolución, de modo que el arrendador no viene obligado a soportar el retraso ordinario en el pago de las rentas, que es por naturaleza una prestación periódica, máxime teniendo en cuenta que se prevé la posibilidad de enervación que se configura, no como un derecho del arrendatario, sino una oportunidad que el legislador le da en caso de que se produzca un impago o un retraso en el pago de la renta. En este mismo sentido nos pronunciábamos ya en la sentencia de esta Sección de 11 de mayo de 2015, reiterando otras anteriores.

De las consideraciones precedentes se desprende que la parte arrendadora puede interponer demanda judicial de desahucio por falta de pago al día siguiente de vencer el plazo pactado para su pago, sin necesidad de esperar a que finalice el mes, habiendo precisado el TS que esta actuación procesal en no entraña abuso de derecho ni supone un ejercicio antisocial del mismo.

La aplicación de la doctrina expuesta al caso de autos, en el que, recordamos, la renta del mes de mayo de 2014 fue abonada en fecha 29 de mayo de 2014, esto es, transcurrido con creces el periodo ordinario de pago contractualmente pactado, determina la estimación del recurso, lo que conlleva la revocación de la sentencia apelada para, en su lugar, dictar otra en esta alzada declarando enervada la acción de desahucio ejercitada con expresa imposición de costas a la demandada, aquí apelada

Cuarto.

Habida cuenta la estimación del recurso no ha lugar a hacer expresa imposición de las costas derivadas de la presente apelación (ex art. 398 de la LEC).

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación formulado por la representaciones de la entidad PROMOCIONES URGELL 2000,S.A. contra la sentencia de fecha 23 de julio de 2014 dictada

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

en autos de Juicio Verbal nº 635/2014 por el Juzgado de Primera Instancia 25 de los de Barcelona , debemos revocar y revocamos dicha resolución y, en su lugar, declaramos enervada la acción de desahucio ejercitada por la representación procesal de PROMOCIONES URGELL 2000,S.A. contra D^a Encarna en relación con la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000 , piso NUM001 , NUM002 de Barcelona, con expresa imposición a D^a Encarna de las costas derivadas del presente procedimiento en primer instancia.

Todo ello sin hacer expresa imposición de las costas causadas en esta alzada.

La presente sentencia no es firme y contra ella caben recurso de casación y extraordinario por infracción procesal ante el Tribunal Supremo o el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya , a interponer por escrito presentado ante este tribunal en el término de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación.

Y firme que sea esta resolución, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Barcelona,

Leída y publicada ha sido la anterior sentencia en el día de la fecha, por el/la Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a Ponente, celebrando audiencia pública. DOY FE.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.