



**Enero 2015**

## **REQUISITOS DEL REQUERIMIENTO DE PAGO EXTRAJUDICIAL CON EFECTOS NO ENERVATORIOS EN LA ACCIÓN DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO**

**José Antonio Blanco Anes.**

Especialidad Jurídica: Cuerpo Superior Jurídico de Secretarios Judiciales.

### **Resumen:**

El artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece la posibilidad de enervar la acción de desahucio por falta de pago, siempre que por parte del arrendatario, en el plazo que se le fije al ser requerido en el proceso de desahucio incoado, pague al actor o ponga a disposición del Tribunal o notarialmente, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude. El arrendador puede evitar dicha enervación si requiere de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con al menos treinta días a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación. Los requisitos de dicho requerimiento han sido objeto de diferente interpretación por parte de las distintas Audiencias Provinciales. Por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo se ha puesto fin a dicha polémica, interpretando y dictando doctrina respecto a la forma y requisitos de dicho requerimiento.

### **Palabras clave:**

Arrendamiento. Enervación. Requerimiento. Desahucio por falta de pago. Renta.

### **INTRODUCCIÓN.**

La posibilidad enervar la acción de desahucio por falta de paga de rentas o cantidades asimiladas viene recogida y regulada en el art. 22. 4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el

artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días (un mes, antes de la reforma de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre) de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo recientemente, por sentencia de 28 de mayo de 2014, ha interpretado el contenido y alcance del requerimiento de pago al arrendatario con antelación a la presentación de la demanda, interpretación que ha reiterado por sentencia de 23 de junio de 2014, en la que además ha establecido la siguiente doctrina:

"el requerimiento de pago que se hace al amparo artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no exige que se comunique al arrendatario que el contrato va a ser resuelto y que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo".

Los requisitos a que se hace mención en esta sentencia y que se establecieron de manera definitiva en la sentencia de 28 de mayo de 2014, son los siguientes:

1. La comunicación ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada.
2. Ha de ser fehaciente, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente.
3. Ha de referirse a rentas impagadas.
4. Debe transcurrir el plazo legalmente previsto, que ha venido fluctuando entre uno y dos meses, en las sucesivas reformas legales.
5. Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada.

Sin embargo, en dicho precepto no se exige que se comunique al arrendatario:

1. Que el contrato va a ser resuelto.
2. Que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.

El legislador no obliga al arrendador a que se constituya en asesor del arrendatario, sino tan solo a que le requiera de pago.

En el supuesto planteado en la sentencia de 25 de mayo de 2014, la arrendadora va más allá de lo que exige el art. 22 LEC y anuncia una denuncia (entiéndase demanda) por

incumplimiento. Esta información que se traslada a la arrendataria es la crónica anunciada de un proceso judicial y no podía pasar desapercibida a la arrendataria, ni su gravedad ni las consecuencias, pues es comúnmente sabido que el impago de rentas genera la resolución del contrato y el desahucio de la vivienda o local.

### **NATURALEZA DE LA ENERVACIÓN.**

Es reiterada la doctrina de la Sala Civil del Tribunal Supremo que en el caso de la enervación de la acción de desahucio por falta de pago, no estamos ante un derecho del arrendatario que pudiera conllevar la necesaria información para su ejercicio, sino ante un derecho del arrendador a que se le abonen las rentas y cantidades asimiladas y una obligación de pago por parte del arrendatario.

Así, la Sala en sentencia de 26 de marzo de 2009 señala que la enervación del desahucio no se configura tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario para evitar el desahucio por falta de pago, porque al arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada.

### **INTERPRETACIONES DADAS POR LAS AUDIENCIAS PROVINCIALES AL REQUERIMIENTO DEL ART. 22.2 LEC.**

Existe una opinión dividida sobre los requisitos del requerimiento de pago del art. 22 de la LEC en las distintas Audiencias Provinciales para que le mismo tenga como efecto impedir la enervación de la acción de desahucio .

Por un lado, determinadas Audiencias Provinciales como la de Salamanca (sentencia de 8 de noviembre de 2001) o la de Valencia, Sección 8ª (sentencia de 9 de mayo de 2000) que exigen para dar eficacia al requerimiento de pago que, junto al transcurso del plazo legal, contenga una "efectiva formulación por el arrendador de una declaración de voluntad dirigida al arrendatario, comprensiva de su intención e interés en dar por finalizado el contrato que les vincula de no satisfacerla en aquel improrrogable plazo, las cantidades que, especifica y detalladamente, viene en adeudarle en concepto de renta, porque solamente con tal admonición, clara y terminante, el arrendatario comprenderá el alcance de la intima y de tal suerte podrá adaptar su conducta a lo que estime procedente, bien aviniéndose a la petición de aquel, ya oponiéndose a ella si la juzga incorrecta e inadaptada a la relación contractual que les vincula".

En el mismo sentido las SSAP de Burgos de de 19 de marzo de 2008 y de 4 de abril de 2013, que sobre el contenido y alcance que ha de darse al requerimiento, señalan expresamente:

"El requerimiento previsto por el artículo 22.4 de la LEC como supuesto que limita la posibilidad de enervación de la acción de desahucio, ha de ser entendido como una comunicación concreta, determinada y que permita al arrendatario poder conocer su alcance".

Dichas sentencias hacen suyo el razonamiento de la sentencia de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de La Coruña, de fecha 2 de marzo de 2007 , que señala expresamente:

"En lo que aquí interesa deben analizarse cuáles son los requisitos que debe reunir ese requerimiento previo. Doctrinalmente se ha establecido que:

A) Debe ser un auténtico requerimiento o intimación al pago, con la advertencia de las consecuencias en caso de impago. Es por ello que no se ha considerado que reúna esa cualidad las misivas en las que: a) la reclamación no es el objeto principal de la notificación, sino que se introduce de forma marginal y poco clara, en medio de un conjunto de comunicaciones; b) si no permite al arrendatario saber que la intención del arrendador es resolver el contrato si no le abona las rentas adeudadas dentro de los dos meses siguientes; c) incluso algunas Audiencias exigen que expresamente se indique que si no se paga en ese plazo no podrá el arrendatario enervar la acción de desahucio; ha de ser una advertencia clara y terminante de todas las consecuencias jurídicas inherentes a su impago, de tal modo que el inquilino comprenda el alcance y fines de la intimación; d) no es equiparable al requerimiento la mera comunicación de las cantidades que, a juicio del arrendador, adeuda el arrendatario; e) tampoco constituye el requerimiento al que se refiere el precepto comentado una mera invitación a abonar las rentas pendientes, aunque contenga referencias genéricas a formular demandas o a ejercitar acciones legales.

B) Ha de ser fehaciente, es decir, que debe realizarse por un medio que permita tener constancia tanto del contenido íntegro del requerimiento como de que llegó a conocimiento del arrendatario.

C) Debe referirse exclusivamente a rentas vencidas e impagadas, no a futuras rentas que aún no se han devengado.

D) Debe transcurrir el plazo de dos meses desde la efectiva recepción hasta la presentación de la demanda, debiendo computarse en la forma establecida en el artículo 5 del Código Civil , es decir de fecha a fecha, al ser un plazo sustantivo aunque se enmarque dentro de una ley procesal.

Y E) Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad adeudada hasta ese momento cuando se presenta la demanda".

En el mismo sentido de la sentencia se posiciona, entre otras, la de la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, de fecha 5 de noviembre de 2007.

Por el contrario, existe otra corriente de opinión, de la que son indicativas las sentencias de la Audiencia Provincial de Cantabria 21 de diciembre de 2004, la de la Audiencia Provincial de Granada de 10 de marzo de 2006 y la de la Audiencia Provincial de Asturias de 2 de marzo de 2007, que indican que la ley únicamente requiere que se haya requerido de pago al arrendatario y que lo sea de forma fehaciente, no exigiendo otro tipo de advertencias sobre las consecuencias del impago, ni que se le advierta que si no paga no podrá enervar la acción de desahucio que se le pudiera interponer a consecuencia del impago.

## **FIN DE LA POLÉMICA. DOCTRINA JURISPRUDENCIAL.**

La Sala de lo civil por sentencias de 28 de mayo y de 23 de junio de 2014 pone fin a la polémica suscitada, al señalar que la interpretación del art. 22.4 de la LEC ha provocado dos interpretaciones diversas por las Audiencias Provinciales: a) una que exige la comunicación expresa al arrendador de que se da por resuelto el contrato de arrendamiento, en el caso de no abonarse la cantidad reclamada debidamente especificada. Y, b) otra que entiende que basta con el requerimiento de pago, sin advertir de consecuencias resolutorias; tampoco exigiendo el anuncio de que no podrá enervar la acción de desahucio si no paga en el plazo preceptivo.

La sentencia de 23 de junio establece la siguiente doctrina jurisprudencial: "el requerimiento de pago que se hace al amparo artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no exige que se comunique al arrendatario que el contrato va a ser resuelto y que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo".

Remitiéndose a la sentencia de 28 de mayo de 2014, señala que, en la misma, se ha dado respuesta definitiva la cuestión planteada, en la interpretación del artículo 22 LEC. Dicho precepto exige:

- "1. La comunicación ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada.
2. Ha de ser fehaciente, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente.
3. Ha de referirse a rentas impagadas.
4. Debe transcurrir el plazo legalmente previsto, que ha venido fluctuando entre uno y dos meses, en las sucesivas reformas legales.
5. Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada.

Sin embargo, en dicho precepto no se exige que se comunique al arrendatario:

1. Que el contrato va a ser resuelto.
2. Que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.

El legislador no obliga al arrendador a que se constituya en asesor del arrendatario, sino tan solo a que le requiera de pago".

La información que se traslada al arrendatario, como dice la citada sentencia "es la crónica anunciada de un proceso judicial y no podía pasar desapercibida a la arrendataria, ni su gravedad ni las consecuencias, pues es comúnmente sabido que el impago de rentas genera la resolución del contrato y el desahucio de la vivienda o local.

No estamos ante un derecho del arrendatario que pudiera conllevar la necesaria información para su ejercicio, sino ante un derecho del arrendador a que se le abonen las rentas y cantidades asimiladas (IBI) y una obligación de pago por parte del arrendatario.

Como declara la sentencia de esta Sala de 26 de marzo de 2009 (rec. 1507/2004 ), la enervación del desahucio no se configura tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario para evitar el desahucio por falta de pago, porque al arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada".

#### **CASOS CONCRETOS RESUELTOS POR LAS SSTs DE 28 DE MAYO Y 23 DE JUNIO DE 2014.**

Es interesante estudiar los casos concretos presentados y resueltos por la Sala, para de esta forma ver como se aplica la doctrina de la misma al caso concreto.

Primer caso.- La Sra. Celestina viene ocupando la vivienda sita en la c/ del arriendo , núm. 1 de Madrid en virtud de contrato verbal de arrendamiento; la propiedad del inmueble le corresponde a la demandante, Dña. Elena , y a sus hermanas Dña. Teresa , Zaida y María Inés como deriva de la escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal y disolución de condominio de 26 de abril de 2000; desde el año 1994 la arrendataria viene abonando junto a la renta mensual, el IBI del inmueble, habiendo impagado el correspondiente al año 2009 por importe de 247,80 euros, habiéndole sido reclamado mediante burofax de 5 de octubre de 2009 y de 29 de diciembre de 2009.

En el presente caso se informaba a la arrendataria, que recibió el burofax, del importe del IBI, de la anualidad a la que correspondía, fotocopia de los recibos y se añadía que "en el caso de no ser atendidos los correspondientes al año 2009, PRESENTAREMOS Denuncia por incumplimiento de contrato".

En suma, la comunicación fue clara y su recepción evidente, advirtiendo de presentación de denuncia (entiéndase demanda) por incumplimiento en caso de impago.

La demanda se presentó el 26 de febrero de 2010. La demandada fue emplazada el 17 de mayo de 2010 efectuándose el pago del IBI por la arrendataria el 1 de junio de 2010, por lo que el IBI se encontraba impagado a la fecha de la presentación de la demanda. El acto del juicio se celebró el 14 de julio de 2010.

El Juzgado desestimó la demanda al ser interpuesta solo por una de las comuneras.

La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación y declaró resuelto el contrato de arrendamiento, no atribuyendo efectos enervatorios a la consignación efectuada tras la presentación de la demanda, dado que con la antelación necesaria había sido requerida de pago la arrendataria, la que no abonó el IBI correspondiente a la reclamación efectuada.

La Sala desestimó el recurso dado que la arrendataria pagó el IBI fuera de plazo, pese a haber sido requerida de pago.

Segundo caso.- El día 19 de junio de 2012 se envió acta notarial de requerimiento y notificación referida a la actualización de rentas y de otros conceptos (suministros de carbón, portería, ibi) y también la repercusión del importe de obras realizadas en el inmueble. En dicha acta de requerimiento y notificación se recoge literalmente: "Por lo anterior y a modo de

resumen, desde el siguiente mes de mayo de 2012 y hasta el de julio del mismo año. Deberá Ud. Ingresar como renta la cantidad de 89,18 euros en la cuenta abierta...."

Por su parte y en concepto de suministros de carbón, seguros, portería, gastos de comunidad e impuesto de bienes inmuebles, deberá Ud. Abonar la cantidad total de 4.429,18 euros a ingresar en 4 plazos, desde el próximo mes de mayo y hasta el de agosto, a razón de 1.107,29 euros mes".

Dicho requerimiento contiene, como señala la sentencia, " otras cuestiones como se han expuesto y que también la sentencia analiza (fundamento segundo de la misma) respecto de los incumplimientos de la obligación de pago de las cantidades debidas por el arrendatario en concepto de IBI y gastos de suministros como causa de resolución del contrato de arrendamiento".

Tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia Provincial declararon enervada la acción de desahucio relativa a la vivienda que viene ocupando el demandado vigente el contrato de arrendamiento desde el año 1956.

El argumento de la AP para entender que no concurren los requisitos del requerimiento del art. 22.4 de la LEC para impedir la enervación de la acción de desahucio, es la siguiente: " el arrendador aprovecha una comunicación remitida con la finalidad de actualizar rentas, conceptos asimilados y repercusión de obras, para en párrafo aislado reclamar el pago de cantidades adeudadas por impago rentas indicando una cantidad alzada y de cantidades asimiladas por importe total, pero y lo que es mas importante..., sin indicar la finalidad del requerimiento y sin un concreto apercibimiento o concreción; por tanto, ha de afirmarse la inexistencia, parquedad y falta de concreción del requerimiento realizado remitido por la parte arrendadora al arrendatario que referencia alguna contiene siquiera en los términos de interpretación estricta del art. 22.4 de la L.E.C con lo que no puede afirmarse que el citado requerimiento cumple con los requisitos mínimos exigidos para impedir la enervación del desahucio por el arrendatario".

La Sala estima el recurso de casación dado que al arrendatario se le notifica notarialmente lo que debe pagar por diversos conceptos y se le requiere de pago de las cantidades adeudadas, "a ingresar en 4 plazos, desde el próximo mes de mayo y hasta el de agosto, a razón de 1.107,29 euros mes" . Su incumplimiento motivó la demanda de desahucio y reclamación de cantidad por parte del arrendador. El requerimiento cumple con los requisitos del citado art. 22, ya que éste no exige que se comunique al arrendatario que el contrato va a ser resuelto y que no procederá enervación de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.

### **CONCLUSIONES.**

La enervación del desahucio no se configura tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario para evitar el desahucio por falta de pago, porque al arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada, ya que éste tiene derecho a que se le abonen las rentas y cantidades asimiladas y una obligación de pago por parte del arrendatario.

En consecuencia, el arrendador no tiene porque convertirse en el asesor del arrendatario, y, por ello, el requerimiento de pago que se hace al amparo del art. 22 de la LEC no exige que se comunique al arrendatario que el contrato va a ser resuelto y que no procederá enervación del desahucio si no se paga en el plazo preceptivo. Todo ello, porque esta información que se traslada al arrendatario es la crónica anunciada de un proceso judicial y no podía pasar desapercibida al arrendatario, ni su gravedad ni las consecuencias, pues es comúnmente sabido que el impago de rentas genera la resolución del contrato y el desahucio de la vivienda o local.

Esa comunicación ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada. Ese requerimiento ha de ser fehaciente y referirse a rentas impagadas. Antes de practicarse, habrá de que haber dejado pasar el plazo legalmente establecido, así, como que dentro de ese plazo, el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada.

No son requisitos del requerimiento y, por tanto, no tienen que incluirse en el mismo, la indicación de que el contrato va a ser resuelto, así como que no procederá la enervación del desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.