

TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Civil

Presidente Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Ríos

SENTENCIA

Sentencia N°: 193/2009

Fecha Sentencia: 26/03/2009

CASACIÓN

Recurso N°: 1507/2004

Fallo/Acuerdo: Sentencia Desestimando

Votación y Fallo: 04/03/2009

Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Marín Castán

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid

Secretaría de Sala: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Escrito por: KSR

ARRENDAMIENTOS URBANOS: Desahucio por falta de pago de la renta; habiendo mediado ya la enervación de un desahucio anterior, el impago de una mensualidad de renta en el plazo contractualmente establecido justifica el desahucio (STS 24-7-08 declarando doctrina jurisprudencial). RECURSO DE CASACIÓN: Por interés casacional al existir jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales; cuestión consistente no en la enervación, ya declarada por sentencia firme, sino en si el retraso en el pago de la renta justifica o no el desahucio.

CASACIÓN Num.: 1507/2004

Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Marín Castán

Votación y Fallo: 04/03/2009

Secretaría de Sala: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Civil

SENTENCIA N°: 193/2009

Excmos. Sres.:

D. Juan Antonio Xiol Ríos

D. Francisco Marín Castán

D. José Antonio Seijas Quintana

D. Vicente Luis Montés Penadés

D^a. Encarnación Roca Trías

D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta

En la Villa de Madrid, a veintiséis de Marzo de dos mil nueve

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por la demandada D^a M.A.G.S. , representada ante esta Sala por el Procurador D. Antonio Barreiro-Meiro Barbero, contra la sentencia dictada con fecha 20 de febrero de 2004 por la Sección 11^a de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación nº 202/03 dimanante de los autos de juicio verbal nº 235/02 del Juzgado de Primera Instancia nº 68 de Madrid, sobre desahucio de finca urbana por falta de pago de rentas. Ha sido parte recurrida el demandante D. J.L.T.G. , representado por el Procurador D. Luis Arredondo Sanz.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 21 de marzo de 2002 se presentó demanda interpuesta por D. J.L.T.G. , como apoderado de D^a M.S.S. , contra D^a M.A.G.S. solicitando se dictara sentencia por la que se declarase: “A) *la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda de fecha 1 de Diciembre de 1.965, procediéndose al desahucio de la parte demandada, DOÑA M.A.G.S., y de cualesquiera otras personas que con dicha señora convivieren.*

B) Se condene a la demandada a abonar la cantidad correspondiente al mes de Marzo de 2.002 y consistente en 166,09 euros, así como al pago de todas las rentas que se devenguen seguidamente hasta el efectivo desalojo de la arrendataria de la vivienda objeto de arrendamiento, así como de los intereses devengados por las cantidades reclamadas.

C) Se condene a la demandada al pago de las costas y gastos del presente juicio”.

SEGUNDO.- Turnada la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 68 de Madrid, dando lugar a los autos nº 235/02 de juicio verbal de desahucio, citada la demandada y comparecidas ambas partes al acto de la vista, éste se suspendió para que la parte actora pudiera subsanar un defecto de representación. Presentada escritura de poder para pleitos dentro del plazo señalado, volvió a celebrarse vista en la que el demandante renunció a la reclamación de rentas por haberlas consignado la demandada, aunque extemporáneamente y por tanto sin que procediera enervación, y la demandada propuso las excepciones de falta de capacidad del actor y litispendencia y alegó estar al corriente en el pago de todas las rentas.

TERCERO.- Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del mencionado Juzgado dictó sentencia con fecha 3 de diciembre de 2002 cuyo Fallo es del siguiente tenor literal: “*Que con desestimación de la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Arredondo Sanz, en nombre y representación de D. J.L.T.G. que actúa en representación de D^a M.S.S., contra D^a M.A.G.S., representada por la Procuradora Sra. Torres Coello,*

debo declarar y declaro, no haber lugar a la misma absolviendo de su petición a la parte demandada y con imposición de las costas a la parte actora.”

CUARTO.- Interpuesto por el demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 202/03 de la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dicho tribunal dictó sentencia en fecha 20 de febrero de 2004 con el siguiente fallo: *“Que debemos estimar el recurso interpuesto por D. J.L.T.G. revocando la sentencia dictada, dictando otra en su lugar por la que se declara haber lugar al desahucio interesado, resolviendo el contrato de arrendamiento existente entre las partes, en relación con la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000 NUM001 NUM002 NUM003 de Madrid, sin haber lugar a la declaración de enervación de la acción por la consignación producida, procediendo a hacer entrega a la demandante de las cantidades consignadas, con imposición de costas causadas a la demandada en primera instancia. No se hace especial pronunciamiento de las causadas en esta alzada.”*

QUINTO.- Denegada por auto de 23 de marzo siguiente la aclaración de dicha sentencia solicitada por la parte demandada y anunciado recurso de casación por la propia demandada al amparo del art. 477, apartado 2-3º y apdo. 3 inciso segundo, el tribunal de instancia lo tuvo por preparado pese a la oposición del demandante, y a continuación aquélla lo interpuso ante el propio tribunal mediante un solo motivo por interés casacional consistente en la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre los arts. 1556 CC y 114-1º LAU-TR 1964 en relación con las posibilidades de enervación de la acción de desahucio por falta de pago habiéndose dado ya una enervación anterior.

SEXTO.- Personadas ambas partes ante esta Sala por medio de los Procuradores mencionados en el encabezamiento, por auto de 9 de octubre de 2007 se acordó admitir el recurso, y a continuación el demandante-recurrido presentó su escrito de oposición alegando, en primer lugar, que el recurso era inadmisibile por falta de interés casacional e irrecurribilidad de la sentencia y, en segundo lugar, que no cabía una segunda enervación, aportando un gran número de sentencias de distintas Audiencias Provinciales según la cuales es la demanda, y no la citación del demandado, lo que marcaba el límite temporal para

que el demandado pudiera enervar la acción de desahucio mediante el pago o consignación de rentas.

SÉPTIMO.- Por providencia de 10 de febrero del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 4 de marzo siguiente, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **FRANCISCO MARÍN CASTÁN**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El único motivo del presente recurso de casación por interés casacional, en su modalidad de puntos y cuestiones sobre los que exista “jurisprudencia contradictoria de las Audiencia Provinciales”, plantea la cuestión de si en un proceso de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas, promovido después de otro en el que ya se había declarado enervada la acción conforme al párrafo primero del apdo. 4 del art. 22 LEC de 2000, procede o no el desahucio si el demandado paga o consigna la renta debida con unos días de retraso y antes de haber sido citado para la vista del juicio verbal.

En el presente caso la sentencia de primera instancia, dictada cuando aún pendía recurso de apelación en el proceso de desahucio precedente, desestimó la demanda razonando que, consignada la renta del mes de marzo de 2002 el día 24 de este mismo mes, no se había acreditado ninguna falta de pago sino un mero retraso de unos quince días. La sentencia de apelación, en cambio, dictada después ya de ser firme la del anterior proceso de desahucio declarando enervada la acción, estimó la demanda y declaró haber lugar al desahucio razonando, en esencia, que el contrato entre actora y demandada exigía el pago anticipado de las rentas mensuales, fijándose un plazo de ocho días de retraso para ejercitar la acción de desahucio; que al haberse dado en este caso una demora de quince días en la consignación de la renta correspondiente al mes de marzo y ser esta demora posterior a la enervación de una precedente acción de desahucio, era apreciable no un mero retraso sino un incumplimiento de la

obligación de pago de la renta por el arrendatario; y en fin, que no había razón alguna para apreciar abuso de derecho en el ejercicio de la acción de desahucio.

La parte recurrente, para poner de manifiesto la “jurisprudencia” contradictoria en que funda el interés casacional alegado, señala la coexistencia de dos criterios opuestos de decisión.

Por un lado estarían las sentencias de diversos tribunales de apelación según las cuales el pago de la renta por el arrendatario sin haber recibido aún noticia del litigio tiene respecto de éste *“únicamente efectos enervadores de la acción, si concurren los requisitos legales que posibilitan la enervación”*; y por otro, las contradictorias que consideran que el pago de la renta por el arrendatario *“en cualquier momento anterior a su citación a juicio, esto es, sin tener noticias de la interpelación judicial, constituye un mero retraso, con efectos liberatorios”*.

Como representativas del primer criterio de decisión se citan las sentencias de 25 de enero de 2000 y 28 de abril de 2003 de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, 29 de febrero y 16 de mayo de 2000 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona y 7 de octubre de 1997 y 8 de abril de 1999 de la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de León; y como representativas del segundo criterio, las de 7 de marzo de 2001 y 11 de junio de 2003 de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de León, 2 de marzo y 30 de septiembre de 2000 y 28 de marzo de 2001 de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Murcia, 27 de mayo de 1998 y 16 de enero de 2002 de la Audiencia Provincial de Vizcaya y 19 de febrero de 1998 y 25 de marzo de 1999 de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Burgos.

La parte recurrente propone que esta Sala opte por este segundo criterio de decisión alegando que, si bien el art. 22.4 LEC de 2000 no señala término inicial para que el arrendatario pueda enervar la acción de desahucio, sin embargo la propia ley obliga al tribunal a indicar al demandado, en su citación para la vista, la posibilidad de enervación (art. 440.3); que por tanto esta posibilidad *“surge con la citación e información de derechos del demandado, y no antes”*; que la imposibilidad de segundas o ulteriores enervaciones *“viene a constituir la sanción al arrendatario moroso, rebelde al pago de la renta que sólo ante la existencia de la interpelación judicial atiende a sus obligaciones”*; y por último, que de las concretas circunstancias del presente caso no se desprende esa voluntad obstativa de la demandada hoy recurrente, ya que el primer proceso de desahucio tuvo por objeto el impago de unas actualizaciones discutidas, el

retraso que motivó el segundo proceso, causante de este recurso, se dio en la consignación de la renta para mantener la apelación del primero, consignación de la que se encargaban los profesionales que asistían a la demandada, las consignaciones anteriores fueron siempre puntuales, hasta el fallecimiento del esposo de la hoy recurrente no había existido problema alguno, desde entonces la propiedad se venía negando a cobrar la renta y, en fin, no era cierto que la hoy recurrente dispusiera de otra vivienda en la misma ciudad, aunque sí que su madre vive como inquilina en otra vivienda del mismo inmueble.

SEGUNDO.- La parte actora, como recurrida, aduce en primer lugar varias razones para considerar inadmisibile el recurso: por un lado, la falta de interés casacional por no existir ninguna sentencia del Tribunal Supremo sobre los hechos y fundamentos discutidos en este caso; por otro, la irrecurribilidad en casación de la sentencia impugnada porque, al estar regido el arrendamiento litigioso por la LAU-TR 1964, sería aplicable su art. 135, que excluía de recurso de casación las sentencias dictadas en juicio de desahucio por falta de pago, lo que también se desprendería de la D. Adicional 5ª LAU de 1994 al modificar el art. 1563 LEC de 1881; y finalmente, la corrección y adecuación a derecho de la propia sentencia recurrida.

A continuación la parte recurrida se opone al recurso por razones de fondo alegando que la hoy recurrente aprovecha cualquier oportunidad para dejar de pagar la renta; que los únicos ingresos de la arrendadora son precisamente las rentas de la vivienda arrendada; que la hoy recurrente pudo disponer de otra vivienda en la misma ciudad y, al ser descubierta, la arrendó, percibiendo una renta muy superior a la que paga a la demandante; que según los autos de esta Sala de 14 de junio de 2005 y 31 de julio de 2007 el retraso en el pago de la renta sí tiene entidad suficiente para acordar el desahucio; y que según el criterio más moderno y actual de los tribunales de apelación no cabe considerar mero retraso el pago impuntual de las rentas, dado que el momento del cumplimiento es esencial en los contratos de arrendamiento, citándose a tal efecto las sentencias de 3 de julio de 2007 de la Sección 10ª de la Audiencia Provincial de Madrid, 7 de mayo de 2007 de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Baleares, 22 de marzo de 2007 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de A Coruña, 21 de diciembre de 2006 de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Málaga, 13 de junio de 2001 y 14 de marzo de 2002 de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Baleares, 29 de diciembre de 2000 de la Sección 7ª de la Audiencia Provincial

de Asturias y 25 de enero de 2000 y 28 de abril de 2003 de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Ciudad Real.

Finalmente la parte recurrida aduce que la arrendataria no puede decidir unilateralmente en qué día de cada mes paga la renta, incumpliendo lo pactado a tal efecto en el propio contrato, y recalca que en el presente caso *“la arrendataria no sólo no había abonado la renta dentro del plazo pactado, sino que ya arrastraba un previo juicio de desahucio en el que se le había declarado enervada la acción”*.

TERCERO.- Las causas de inadmisibilidad del recurso aducidas por la parte recurrida para que ahora se desestime el recurso de casación de la parte contraria no pueden ser acogidas: las relativas a la inexistencia de jurisprudencia de esta Sala sobre la cuestión planteada, porque la modalidad de interés casacional por la que se ha interpuesto y admitido el presente recurso de casación no es la de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo (inciso primero del apdo. 3 del art. 477 LEC de 2000) sino la de existencia de “jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales” (inciso segundo del mismo apdo.); las relativas a que no cabe recurso de casación contra las sentencias dictadas en juicios de desahucio por falta de pago de la renta, porque no cabe confundir el régimen sustantivo del arrendamiento litigioso, LAU-TR 1964 en virtud del régimen transitorio previsto en la LAU de 1994, con el régimen procesal de los juicios arrendaticios urbanos en el que se comprende el acceso a la casación, ya alterado en su día por la propia LAU de 1994 mediante la derogación del art. 135 LAU-TR 1964 (D. derogatoria única) y la paralela modificación del art. 1687-3º LEC de 1881 (D. Adicional 5ª) y, posteriormente, por la derogación de la LEC de 1881 por la LEC de 2000, buena prueba de lo cual es que el litigio causante de este recurso de casación se sustanció ya por los trámites de la LEC de 2000, de lo que necesariamente se deriva que el acceso a la casación quedara sujeto al régimen de su art. 477, cuya interpretación por esta Sala, pese a las críticas doctrinales que ha recibido por excesivamente restrictiva, permite el acceso a casación de materias tradicionalmente excluidas, como el desahucio por falta de pago; y las causas relativas a la corrección y adecuación a derecho de la sentencia impugnada, porque pertenecen al propio fondo del recurso de casación y no a su admisibilidad o inadmisibilidad.

CUARTO.- Entrando por tanto a conocer del recurso, puede adelantarse desde ahora mismo que la cuestión a decidir no es, como podría desprenderse de las sentencias que cita la recurrente en cuanto representativas de dos criterios de decisión opuestos, si constituye o no enervación que impida otra ulterior el pago o consignación de la renta antes de que el arrendatario tenga noticia de la interposición de la demanda, pues en este caso ya se ha declarado por sentencia firme que en el anterior proceso de desahucio por falta de pago hubo enervación de la acción por la arrendataria y, en consecuencia, no cabe revisar tal pronunciamiento recaído en otro litigio distinto del causante de este recurso de casación, sino si, excluida terminantemente por el párrafo segundo del apdo. 4 del art. 22 LEC de 2000 la posibilidad de una segunda enervación del desahucio, debe o no prosperar una segunda demanda de desahucio por falta de pago de la renta cuando el arrendatario consigna la correspondiente al mes en que se interpone la demanda después del plazo de ocho días estipulado en el propio contrato como retraso máximo admisible en el pago de la renta por meses anticipados igualmente pactado, ya que, según el contrato, *“el atraso de ocho días en el pago de alquileres se estima como causa para incoar el desahucio”*.

Pues bien, la respuesta a esta cuestión se ha dado ya por esta Sala en su sentencia de 24 de julio de 2008 (rec. 508/02), resolutoria de un recurso de casación por interés casacional, en su modalidad también de “jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales”, que tras casar la sentencia recurrida contiene el siguiente pronunciamiento: *“2º.- Declarar como doctrina jurisprudencial la de que el pago de la renta del arrendamiento de un local de negocio, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la aplicabilidad de la resolución arrendaticia, y ello 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.”*

Resulta por tanto que la sentencia recurrida, dictada antes de dicha sentencia de esta Sala, se ajusta por completo a la doctrina jurisprudencial declarada en la misma, pues también en ese otro caso había mediado una anterior enervación de la acción y se había impagado una sola mensualidad de renta que se abonó después de interpuesta la demanda, como igualmente ha sucedido en este caso en el que la demanda se interpuso el 21 de marzo de 2002 y la consignación de la mensualidad debida se produjo el siguiente día 23, dándose como única diferencia que en aquel otro caso la renta correspondiente a

enero de 2001 se pagó el 7 de marzo siguiente y en éste el retraso ha sido menor.

De cualquier manera son plenamente aplicables a este recurso las razones de la citada sentencia de esta Sala sobre el rigor de la obligación de pagar la renta según el art. 114-1ª LAU-TR 1964, sobre el impago de una sola mensualidad como causa de resolución del contrato y sobre la inexistencia de abuso de derecho por parte del arrendador que, en caso de impago, ejercita la acción de desahucio.

Además puede añadirse, de un lado, que cuando el propio contrato estipula un plazo máximo de retraso en el pago, previendo expresamente que después de vencido este plazo el arrendador podrá promover el desahucio, carece de sentido plantearse si un retraso superior constituye ya incumplimiento resolutorio o mero retraso, pues las propias partes lo han configurado como incumplimiento justificativo del desahucio, y al propio contrato habrá de estarse conforme al art. 1255 CC; de otro, que la consideración de otros plazos diferentes por los tribunales, para distinguir el mero retraso del incumplimiento resolutorio, conduciría a la más absoluta inseguridad jurídica creando un indudable riesgo de arbitrariedad más que de arbitrio judicial, sin perjuicio de que las circunstancias del caso concreto sí puedan y deban ser atendidas para valorar si efectivamente ha existido o no incumplimiento contractual; y por último, que un excesivo proteccionismo de los arrendatarios, sobre todo si raya en el paternalismo, puede generar el indeseable efecto general de retraer la oferta de viviendas en alquiler por el temor de los propietarios a tener que soportar los reiterados incumplimientos de los inquilinos, máxime cuando en muchas ocasiones la necesidad del arrendador de cobrar puntualmente la renta puede ser tan acuciante como la del inquilino de disponer de una vivienda.

Resulta, así, que la regulación de los arrendamientos se caracteriza por responder a las circunstancias económico-sociales de cada etapa histórica, incumbiendo al legislador sentar las normas y a los jueces y tribunales interpretarlas según los criterios del art. 3 CC y aplicarlas en consecuencia. Al ser uno de esos criterios el de la atención a la realidad social, y desde luego también el de adecuación de la norma a la Constitución, no cabrá desconocer que la evolución de la legislación arrendaticia urbana desde el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, ha venido respondiendo a una limitación de los derechos del arrendatario en la prolongación temporal de la relación arrendaticia y, sobre todo, a un progresivo refuerzo de la tutela del

arrendador frente a los incumplimientos contractuales del arrendatario, buena muestra de lo cual es la reducción de las posibilidades de enervación de la acción de desahucio por falta de pago a una sola en el art. 22.4 LEC de 2000 y la inclusión de las demandas sobre desahucios de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas en el ámbito de los juicios de señalamiento rápido configurado por la D. Adicional 5ª introducida en la LEC de 2000 por la LO 19/2003, de 23 de diciembre. Es la propia legislación arrendaticia urbana, por tanto, la que en determinadas circunstancias acaba equiparando el cumplimiento tardío por el arrendatario de su obligación de pagar la renta a un incumplimiento definitivo que justifica la resolución del contrato a instancia del arrendador.

De ahí que, aun no siendo materia propia de este recurso la enervación de la acción de desahucio, al ser cosa juzgada que ya hubo una enervación e impedir la ley cualquier otra posterior, no esté de más añadir, de un lado, que configurar la enervación como un derecho del arrendatario pugna con un derecho del arrendador tan esencial como es recibir el precio del arrendamiento, derecho éste correlativo a la obligación igualmente esencial del arrendatario de pagarlo (arts. 1543, 1546 y 1555-1º CC), de suerte que la enervación se presenta no tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario de evitar el desahucio, legalmente configurada en cada momento histórico atendiendo a razones sociales; y de otro, que resulta difícilmente sostenible, cuando ya ha mediado una enervación de acción de desahucio y el arrendador interpone posteriormente otra demanda de desahucio por un nuevo impago de renta a su debido tiempo, que el arrendatario pueda evitar el desahucio pagando la renta debida antes de ser citado para la vista. En primer lugar, porque según la sentencia del Pleno de los magistrados de esta Sala de 20 de enero de 2009 (rec. 2693/03), que trata de la constitución del deudor en mora, ésta comienza con la interposición de la demanda contra él y no con su emplazamiento; y en segundo lugar, porque permitir ese comportamiento contractual del arrendatario lleva consigo el riesgo de propiciar los pagos impuntuales de la renta debilitando correlativamente el derecho del arrendador a su pago puntual, ya que a éste le resultará imposible saber con certeza si al interponer su demanda, por muy fundada que esté, va a acabar prosperando o no, pues su viabilidad no dependerá tanto de ser ciertos los hechos y pertinentes los fundamentos de derecho de la propia demanda cuanto del factor puramente aleatorio de que el arrendatario decida o no pagar antes de ser citado para la vista. Por estas razones el apdo. 3 del art. 439 LEC de 2000 en relación con el apdo. 3 de su art.

440 no debe interpretarse en el sentido de que, cuando la ley no permita ya enervar el desahucio, éste queda supeditado a que el arrendatario haya conocido ese impedimento antes de pagar extemporáneamente, pues mientras la posibilidad de enervar la acción antes de la vista sí debe ser conocida por el arrendatario demandado, según se desprende del art. 440.3 en relación con el párrafo primero del apdo. 4 del art. 22, ambos de la LEC de 2000, en cambio la imposibilidad de enervación, a la que también se refiere el apdo. 3 del art. 439 de la misma ley, puede entenderse como una indicación de la demanda de desahucio no dirigida tanto al arrendatario cuanto al propio Juzgado para que la mención de dicha posibilidad ya no se incluya en la citación del demandado para la vista.

En definitiva, dentro del cuidadoso equilibrio entre los derechos del arrendador y del inquilino que la legislación arrendaticia urbana busca en cada etapa histórica, con normas que protegen al arrendatario, como la prórroga forzosa antes y la duración mínima del contrato ahora, y otras que amparan al arrendador frente a los incumplimientos de aquél, como la actual reducción de las oportunidades de enervación del desahucio a una sola, al arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada, y el abuso de derecho estará no tanto en el arrendador que pretenda resolver el contrato por impago puntual de la renta cuanto en el arrendatario que persista en su impuntualidad. Por eso la enervación del desahucio no puede entenderse ya como un “derecho procesal” que menoscabe el derecho sustantivo del arrendatario a que se le pague la renta puntualmente, sino como una oportunidad que la propia ley administra cuidadosamente atendiendo a razones sociales de cada momento histórico, y de ahí que no quepa obligar al arrendador a interponer una demanda tras otra cuando resulta que no depende de él el momento en que sus reclamaciones vayan a ser conocidas por el inquilino y, en cambio, sí depende de éste el pago puntual de la renta.

QUINTO. Conforme a los arts. 487.2 y 398.1 en relación con el 394.1, todos de la LEC de 2000, procede desestimar el recurso e imponer las costas a la parte recurrente.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1º.- **DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN** interpuesto por la demandada D^a M.A.G.S. , representada ante esta Sala por el Procurador D. Antonio Barreiro-Meiro Barbero, contra la sentencia dictada con fecha 20 de febrero de 2004 por la Sección 11^a de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación nº 202/03

2º.- E imponer las costas al recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-**Juan Antonio Xiol Ríos.-Francisco Marín Castán.-José Antonio Seijas Quintana.-Vicente Luis Montés Penadés.- Encarnación Roca Trías.-Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.-FIRMADO Y RUBRICADO.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Marín Castán**, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.