



Roj: **STS 4154/2008** - ECLI: **ES:TS:2008:4154**

Id Cendoj: **28079110012008100661**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **24/07/2008**

Nº de Recurso: **508/2002**

Nº de Resolución: **755/2008**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **ROMAN GARCIA VARELA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP Z 2898/2001,**
STS 4154/2008

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinticuatro de Julio de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto por " DIRECCION000 COMUNIDAD DE BIENES" ("MERCANTILES ZALESCO, S.L." y "TERRARES. S.L."), representada por el Procurador don Francisco José Abajo Abril, contra la sentencia dictada en grado de apelación -rollo nº 350/2001-, por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Zaragoza, en fecha 12 de diciembre de 2001, dimanante de autos de juicio verbal sobre desahucio seguidos con el número 125/2001 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Zaragoza.

Ha sido parte recurrida "SULUJO, S.L.", representada por el Procurador don Juan Manuel Caloto Carpintero.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- El Procurador don Ángel Ortiz Enfedaque, en nombre y representación de " DIRECCION000 , C.B.", promovió demanda de juicio verbal, sobre impago de rentas y demás cantidades debidas, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Zaragoza, contra "SULUJO, S.L.", en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: " (...) Dicte en su día sentencia estimándola, declarando haber lugar la desahucio y condenando a la parte demandada a dejar libre y expedita a disposición de mi mandante en el plazo legal la finca urbana relacionada en el hecho primero de esta demanda, cuya descripción se da por reproducida, bajo apercibimiento de lanzamiento".

2º.- Convocadas las partes a juicio, comparecieron ambas, por la demandante se ratificó su escrito de demanda y se solicitó el recibimiento del pleito a prueba. Por la parte demandada se contestó a la demanda oponiéndose a las pretensiones en la misma contenidas.

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Zaragoza dictó sentencia, en fecha 27 de abril de 2001 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador don Ángel Ortiz Enfedaque, en representación de " DIRECCION000 , C.B." contra "SULUJO, S.L.", debo declarar y declaro haber lugar al desahucio del local sito en la calle Predicadores, nº 52, local Bar de esta ciudad y, en consecuencia, debo condenar y condeno al demandado a desalojarlo y dejarlo libre vacío y expedito a disposición del demandante, con imposición de costas al demandado".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Zaragoza dictó sentencia, en fecha 12 de diciembre de 2001 , cuyo fallo se transcribe textualmente: "Que estimando el recurso de apelación interpuesto por "SULUJO, S.L." frente a la sentencia de fecha 26 de abril de 2001 (sic), dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Zaragoza , en autos de juicio verbal nº 125 de 2001 debemos revocar y revocamos dicha resolución y desestimamos la demanda



deducida por " DIRECCION000 " ("ZALESCO, S.L." y "TERRARE, S.L.") frente a "SULUJO, S.L.", sin hacer especial declaración sobre las costas de ambas instancias".

SEGUNDO.- 1º.- El Procurador don Angel Ortíz Enfedaque, en nombre y representación de " DIRECCION000 COMUNIDAD DE BIENES" ("MERCANTILES ZALESCO, S.L." y "TERRARES. S.L."), interpuso recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia, por los siguientes motivos: 1º) Al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso y presentar interés casacional, pues la sentencia recurrida resuelve puntos y cuestiones sobre los que existe jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, por inaplicación del artículo 114.1 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto de 24 de diciembre de 1964 que determina que será causa de resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio la falta de pago de la renta; 2º) al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso y presentar interés casacional pues la sentencia recurrida resuelve puntos y cuestiones oponiéndose a doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, por infracción del artículo 7.2 del Código Civil , y, terminó suplicando al Juzgado:" (...) lo admita y siga por sus trámites hasta dictar sentencia en su día casando y anulándola, confirmando en su lugar la del Juzgado de Primera Instancia".

2.- Mediante Providencia de 8 de febrero de 2002 se tuvieron por interpuestos los recursos, acordándose la remisión de las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo, apareciendo notificada dicha resolución a los Procuradores de las partes.

3.- Formado el presente Rollo, por escrito presentado ante el Registro General del Tribunal Supremo con fecha 14 de junio de 2002 , el Procurador don Francisco José Abajo Abril, se personó en nombre y representación de " DIRECCION000 COMUNIDAD DE BIENES" ("MERCANTILES ZALESCO, S.L." y "TERRARES. S.L."), en concepto de parte recurrente. Asimismo con fecha 26 de febrero de 2002, el Procurador don Juan Manuel Caloto Carpintero, se personó en nombre y representación de "SULUJO, S.A." en concepto de parte recurrida.

TERCERO.- Recibidas las actuaciones, tras el oportuno trámite, la Sala admitió el recurso por auto de fecha 28 de febrero de 2006 , y, evacuado el trámite prevenido en el artículo 485 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, señaló para su votación y fallo, el día 10 de julio de 2008 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ROMÁN GARCÍA VARELA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La entidad " DIRECCION000 , C.B." demandó por los trámites del juicio verbal de desahucio a la compañía "SULUJO, S.L." por falta de pago de la renta correspondiente al mes de enero de 2001, e interesó la declaración de haber lugar al desahucio con la condena a la demandada de dejar libre y expedito, a disposición de la actora, en el plazo legal, el local de negocio, sito en la calle Predicadores número 52 (bajos izquierdo, derecho y sótano) de Zaragoza, arrendado por la actora a la demandada en virtud de cesión por traspaso operada el 1 de marzo de 1998 sobre el inicial contrato de 22 de diciembre de 1980.

El Juzgado acogió la demanda y su sentencia fue revocada en grado de apelación por la de la Audiencia, que absolvió al demandado.

" DIRECCION000 C.B." ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia, que fue admitido por auto de esta Sala de 28 de febrero de 2006 , al haberse justificado el presupuesto de recurribilidad previsto en el artículo 377.2, 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 y concurrir los requisitos legalmente exigidos, no advirtiéndose causa legal de inadmisión.

SEGUNDO.- El recurso de casación se ha motivado: 1º, en la infracción, por inaplicación, del artículo 114.1 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto de 24 de diciembre de 1964 , el cual determina que será causa de resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio la falta de pago de la renta; y 2º, en la transgresión, por aplicación indebida, del artículo 7 del Código Civil , donde se establece que los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe, sin que la Ley ampare el abuso de derecho.

El recurso se estima por los razonamientos que se dicen seguidamente respecto a los dos motivos.

1º.- La sentencia de la Audiencia, en su fundamento de derecho tercero, contiene el siguiente razonamiento:

"Respecto a la cuestión de fondo se trata del impago de la renta del mes de enero de 2001 abonado en el mes de marzo del mismo año por el arrendatario del local, no obstante según se constata de la prueba documental la arrendataria tenía concedida una línea de crédito con la entidad financiera (folio 66) por la que se le facilitaba pagos al descubierto, gozando con la confianza de aquella (folio 65) produciéndose la devolución del recibo



de enero si bien se fueron abonando los posteriores de febrero y marzo así como el del retrasado una vez el arrendatario tuvo conocimiento de la devolución bancaria es obvio pues que no se produce una voluntad morosa de no abonar el recibo mensual por parte de la entidad apelante sino una actuación quizás precipitada de la actora para obtener el desahucio dada la existencia de una anterior enervación por lo que al amparo del artículo 7 del Código Civil procede estimar el recurso desestimándose la demanda". (Sic).

En el recurso, se ha justificado la presencia de doctrina contradictoria en las Audiencias Provinciales y se señalan como ejemplos comparativos las siguientes resoluciones:

En el mismo sentido que la sentencia recurrida:

- A) Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 31 de enero de 2001 .
- B) Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 3 de noviembre de 1998 .
- C) Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 14 de febrero de 2000 .
- D) Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 3 de octubre de 1998 .

En sentido opuesto a la sentencia recurrida:

- A) Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de fecha 10 de marzo de 2000 .
- B) Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de 9 de diciembre de 1999 .

Todas las sentencias citadas versan sobre procedimientos de desahucio por falta de pago de la renta, en que la acción se ha entablado por el arrendador con fundamento en el impago de una sola mensualidad; la contradicción se produce al resolver la sentencia recurrida, y las que se pronuncian en similar sentido, que el impago de una sola mensualidad de la renta debe ser reputado mero **retraso** y no causa de resolución del contrato de arrendamiento; mientras que las sentencias adversas sostienen que el pago de la renta fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio no excluye la aplicabilidad de la causa de resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una única mensualidad de renta.

En el caso debatido, esta Sala rechaza la argumentación de la sentencia de instancia y muestra su aceptación por la segunda de las posiciones recién reseñadas.

Constituye un hecho declarado probado en la instancia que la parte demandada no ha abonado puntualmente la renta correspondiente al mes de enero de 2001 y que la misma fue satisfecha el 7 de marzo de 2001, fecha del primer señalamiento del juicio verbal de desahucio y, por consiguiente, con posterioridad a la presentación de la demanda.

Al no ser procedente en el supuesto debatido la posibilidad de enervación de la acción, en razón de haberse producido ya otra anteriormente, no cabe otra respuesta que la estimación tanto del recurso como de la demanda iniciadora del litigio, toda vez que el pago de la renta verificado fuera del plazo pactado no excluye la aplicabilidad de la causa de resolución arrendaticia prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos, y ello aunque dicha demanda se funde en el impago de una única mensualidad de renta y ésta haya sido satisfecha extemporáneamente.

La primera causa específica de resolución mencionada en el artículo 114.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se refiere a la falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan.

Por ser el contrato de arrendamiento urbano oneroso y conmutativo, es evidente que la primera obligación del arrendatario es la de pagar la renta; por otra parte, salvo cuando las partes hayan acordado que su abono se efectúe en un solo momento, este contrato es de tracto sucesivo y el impago de una sola mensualidad de renta puede motivar la resolución contractual.

El arrendador no viene obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el pago de las rentas periódicas, como aquí ha acaecido, y, en tal coyuntura, debe prosperar su demanda de desahucio si se demuestra tal reiteración.

2º.- Según destacada doctrina científica, no abusa del derecho quién lo ejercita y el que pretende la aplicación del artículo 7 del Código Civil ha de probar la concurrencia de especiales circunstancias existentes que hagan reprochable la conducta objetivamente adecuada a la norma; en este caso, el derecho no ha sido esgrimido de modo anormal o excesivo, ni de forma desproporcionada: se ejercitó por la arrendadora la acción de desahucio frente al arrendatario por impago de la renta del local de negocio arrendado correspondiente al mes de enero de 2001, con la indicación de que, al no abonar los recibos de renta y demás cantidades adeudadas de los meses de julio y agosto de 2000, entre las mismas partes, se siguió ante el Juzgado de Primera Instancia número



14 de Zaragoza el juicio de desahucio número 680/2000, que terminó mediante auto de 17 de noviembre de 2000, al declararse enervada la acción ejercitada.

Por último, la demandada no ha demostrado la incidencia de las especiales circunstancias antes aludidas.

TERCERO.- Como consecuencia de lo hasta aquí razonado, al estimarse fundado el recurso, de conformidad con lo establecido en el artículo 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe casarse la resolución recurrida en lo relativo a la cuestión de interés casacional, para resolver sobre el caso y declarar lo que corresponda según los términos que se hubiese producido la contradicción jurisprudencial, todo ello sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Planteado en la apelación -respecto al recibo de la renta del mes de enero de 2001, concerniente al arrendamiento del local de negocio objeto del litigio, impagado y posteriormente abonado el 7 de marzo del mismo año- el argumento de que ha existido el abuso de derecho previsto en el artículo 7 del Código Civil, pues no ha habido una contumaz voluntad de impago de la renta; corresponde sentar que si se tienen en cuenta las circunstancias fácticas concurrentes, el arrendatario ha impagado la renta mensual correspondiente a enero de 2001 y el impago de una mensualidad de renta puede provocar la resolución contractual, sin que esta Sala considere que abusa del derecho quién lo ejercita y el que pretende la aplicación del artículo 7 del Código Civil ha de probar la concurrencia de especiales circunstancias existentes que hagan reprochable la conducta objetivamente adecuada a la norma, lo que no ha sido demostrado, amén de que, por no abonar los recibos de la renta y demás cantidades adeudadas en los meses de julio y agosto de 2000, fue seguido juicio de desahucio entre las partes, que concluyó al haberse enervado la acción ejercitada.

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por la entidad " DIRECCION000 , C.B." contra la sentencia dictada por Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Zaragoza en fecha de doce de diciembre de dos mil uno .

Además, acordamos:

1º.- La casación de la sentencia recurrida.

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.

3º.- Ratificar el fallo de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Zaragoza de fecha veintisiete de abril de dos mil uno (autos 125/2001).

4º.- No hacemos expresa imposición de las costas causadas en este recurso de casación y en el de apelación.

Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su da remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . ROMÁN GARCÍA VARELA; JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA; IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA. Firmado y rubricado, PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Román García Varela, 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.