



Roj: **STS 1345/2021 - ECLI:ES:TS:2021:1345**

Id Cendoj: **28079110012021100187**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **12/04/2021**

Nº de Recurso: **2584/2018**

Nº de Resolución: **194/2021**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 16987/2017,**
STS 1345/2021

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 194/2021

Fecha de sentencia: 12/04/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2584/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 06/04/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN 14.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2584/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 194/2021

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg



En Madrid, a 12 de abril de 2021.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D.^a Candelaria, representada por el procurador D. Juan Escribá de Romaní y Vereterra, bajo la dirección letrada de D. Juan José Areta Jiménez, contra la sentencia dictada por la Sección 14.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 436/2017, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 814/2016, del Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Madrid. Ha sido parte recurrida D. Carlos Miguel, como tutor de D. Luis Angel, representado por el procurador D. Emilio Martínez Benítez y bajo la dirección letrada de D.^a Alicia Heras Moral.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- El procurador D. Emilio Martínez Benítez, en nombre y representación de D. Carlos Miguel, como tutor de D. Luis Angel, interpuso "demanda de procedimiento monitorio sobre desahucio por falta de pago de las cantidades asimiladas a renta y reclamación de cantidad" contra D.^a Candelaria, en la que solicitaba al juzgado:

"[...] tenga [...] por promovido el correspondiente procedimiento monitorio sobre desahucio por falta de pago de cantidades asimiladas a renta y reclamación e cantidad de ochocientos ochenta y tres euros con setenta y cinco céntimos (883,75.-€) más las que se generen desde la presentación de esta demanda, contra Doña Candelaria, y previa la tramitación legal pertinente, requiera a la demandada para que en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actora; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe en todo o en parte, la cantidad reclamada".

2.- La demanda fue presentada el 20 de julio de 2016, y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 39 de Madrid, se registró con el núm. 814/2016. Por decreto de 19 de septiembre de 2016, se acordó que "[...] la demanda se sustanciará por las reglas del juicio verbal" y se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Juan Antonio Escribá de Romaní y Vereterra, en representación de D.^a Candelaria, formuló oposición mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] en su día se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda de manera que no proceda el desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad, al encontrarse el arrendatario al corriente de pago al momento de presentación de la demanda y así se continúe el contrato de arrendamiento suscrito en los términos establecidos en el mismo, con expresa imposición de costas a la parte actora".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 39 de Madrid, dictó sentencia de fecha 12 de enero de 2017, con la siguiente parte dispositiva:

"Desestimar íntegramente la demanda presentada por el procurador D. Emilio Martínez Benítez, en nombre y representación de D. Carlos Miguel, en su condición de tutor de D. Luis Angel, frente a D.^a Candelaria, que estuvo representada en los autos por el Procurador D. Juan Antonio Escribá de Romaní y Vereterra, y, en consecuencia, absolver a la demandada de todos los pedimentos frente a ella cursados, con imposición de las costas devengadas en la instancia a la parte actora".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Carlos Miguel.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 14.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 436/2017, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 7 de diciembre de 2017, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS:

Estimamos el recurso de apelación formulado por la representación procesal de D. Carlos Miguel, en su calidad de tutor de D. Luis Angel contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 39 de los de esa Villa, en sus autos n.º 814/2016 de fecha doce de enero de dos mil diecisiete.

Revocamos dicha resolución y sustituimos su parte dispositiva por la siguiente.

1.º.- Estimamos la demanda formulada por la representación procesal de d. Carlos Miguel, en su calidad de tutor de D. Luis Angel contra D.^a Candelaria.



2º.- Declaramos resuelto el contrato de arrendamiento urbano para uso de vivienda que vinculaba a las partes, de fecha uno de julio de mil novecientos sesenta y nueve, nido por fotocopia al folio ocho de los autos.

3º.- El inquilino desalojará el inmueble en plazo legal, bajo apercibimiento de lanzamiento.

Imponemos al demandado las costas de 1ª instancia, y no hacemos expresa condena de las de esta alzada".

TERCERO .- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.- El procurador D. Juan Antonio Escrivá de Romani y Vereterra, en representación de D.ª Candelaria , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

"MOTIVO ÚNICO: Conforme a lo previsto en el artículo 469.1.4º LEC por "Vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución", por la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración de la prueba, tal y como resulta de lo establecido, entre muchas otras, en la sentencia de la Sala de lo civil del Tribunal Supremo de 15/11/2010 (Recurso no 610/2007 - ROJ: STS 5887/2010); el mencionado error patente se produce al considerar la sentencia objeto de recurso que dos correos electrónicos remitidos a Da Araceli , hija de mi representada, son requerimientos dirigidos a mi mandante, en su condición de arrendataria, a los efectos previstos en el art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando ni se acreditó ni fue objeto de debate en el procedimiento que dicha hija fuese representante de la madre, ni si los mencionados correos llegaron a ésta en su integridad, ni la fecha en que, en su caso y de llegar, llegaron a la misma y la propia demandante no atribuyó nunca a dichos correos la naturaleza de requerimientos a efectos de enervación de renta".

El motivo del recurso de casación fue:

"MOTIVO ÚNICO: Conforme a lo previsto en el artículo 477.2.3º LEC, por interés casacional, por oponerse la sentencia recurrida a la doctrina del Tribunal Supremo sobre el art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el art. 114.1a de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Texto refundido de 1964 de 24 de diciembre, en relación con la Disposición Transitoria segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 29/1994 de 24 de noviembre, apartado C) 10.2, contenida, entre otras, en las sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 27/12/2010 (sentencia 848/2010 - recurso no 894/2007 - ROJ STS 7708/2010) y de 18/04/2013 (sentencia 274/2013 - recurso no 2100/2010 - ROJ STS 1921/2013) y específicamente en lo relativo a la necesidad -para que se considere, en el caso del Impuesto de Bienes Inmuebles, que el requerimiento produce los efectos previstos en el art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil- de que dicho requerimiento reúna los requisitos de ser fehaciente, anterior en 30 días, dirigido al arrendatario e incluir copia del recibo del IBI cuyo pago se pretende repercutir. La sentencia de apelación objeto de recurso considera cumplido el requisito del requerimiento fehaciente por la existencia de correos electrónicos de 3 y 6 de junio de 2016, cuando lo cierto es que ninguno de dichos correos fue remitido a la arrendataria y, además, en ninguno de esos correos consta que se acompañe el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles objeto de reclamación".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 16 de septiembre, cuya parte dispositiva es como sigue:

1º) Admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de D.ª Candelaria , presentó escrito de interposición de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada con fecha 7 de diciembre de 2017 por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimocuarta, en el recurso de apelación n.º 436/2017, dimanante del juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad n.º 814/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 39 de Madrid.

2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición a los recursos. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 483.5 y 473.3 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.



4.- Por providencia de 5 de marzo de 2021 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 6 de abril del presente, fecha en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

1.- *El objeto del proceso*

El proceso versa sobre una acción resolutoria de un contrato de arrendamiento por impago de las cantidades relativas a la repercusión de IBI, correspondiente a un piso, sito en la CALLE000 n.º NUM000, de Madrid, propiedad del actor, que acciona mediante la representación legal de su tutor, contra la demandada que disfruta de su posesión en virtud de un contrato de arrendamiento, concertado con fecha 1 de agosto de 1969, por su difunto esposo, y subrogación de 20 de enero de 2011. La renta se eleva a la suma de 6,48 euros mensuales, más suministros de agua y luz.

La demanda fue presentada por el sistema Lexnet con fecha 20 de julio de 2016. Se fundamentó en el impago de la renta y se reclamó la cantidad adeudada, en concepto de IBI, por importe de 883,75 euros. En el hecho segundo de la demanda, se hizo referencia a que se remitió un correo electrónico de 11 de mayo de 2016, dirigido a la hija de la demandada, en el que consta:

"Con el fin de tratar este tema a mediodía cuando volvamos a hablar, te comento otra deuda que debéis atender.

En concepto de IBIs desde el año 2010 al 2015 mi cliente ha abonado la cantidad de 11.618,37 euros.

En virtud de lo prevenido en las Disposiciones Transitorias Segunda (apdo 10) y Tercera (apdo 9) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2011, los pagos efectuados por el propietario en concepto de IBI podrán ser repercutidos por el arrendatario para contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985. En base a lo expuesto Candelaria adeuda en la actualidad la cantidad de 1120,93 euros por estos conceptos, cantidad que resulta de dividir la cantidad total pagada entre el número de inmuebles del edificio.

A mediodía hablamos la forma de solventar ésta y los más de 222 euros adeudados hasta enero de 2015. Estoy pendiente de recibir lo que se debe desde enero de 2015 hasta la fecha".

En la demanda se admitió expresamente un error de cálculo en la determinación de la cantidad adeudada por IBI, que quedó fijada definitivamente en 883,75 euros.

Posteriormente, se formuló requerimiento de 8 de julio de 2016, dirigido a nombre y al domicilio de la arrendataria, en los términos siguientes:

"Tal y como ya le requería el 11 de mayo de 2016, Ud. adeuda a mi representado la cantidad de 883,75 euros en concepto de IBIs atrasados, a los que Ud. viene obligada al pago en virtud de las Disposiciones Transitorias Segunda (apdo 10) y Tercera (apdo 9) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2011.

Habiéndose mostrado el arrendador más que comprensivo en el asunto y, siendo que han transcurrido dos meses desde que se produjo el primer requerimiento le compelo a que en el plazo improrrogable de 5 días proceda a su abono en la cuenta corriente ... o iniciamos las acciones que de su incumplimiento se deriven".

Tras la referencia a dicho burofax de 8 de julio de 2016, que fue recibido por la demandada el 11 de julio, se señala que constando el requerimiento fehaciente previo no cabe enervar la acción.

No obstante, por medio de diligencia de ordenación de 1 de septiembre de 2016, el juzgado requirió al demandante para que se manifestase acerca de la posibilidad de enervar de la acción de desahucio, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 439.3 de la LEC, a lo que contestó que el ejercicio de tal facultad no era factible, puesto que constaban dos requerimientos previos de pago por medio de sendos burofaxes (documentos n.ºs 3 y 7 de la demanda).

El documento n.º 3, se refiere a un burofax, datado el 5 de marzo de 2015, en el que se reclaman 254,97 euros, en concepto de diferencias de pago de alquiler, agua y luz del portal, con el compelimiento de pago en el plazo de 10 días y advertencia del ejercicio de acciones judiciales, incluso de desahucio por falta de pago de la renta. En el hecho segundo de la demanda, se reconoce que dicha cantidad ya había sido abonada. El documento n.º 7, es el burofax de 8 de julio de 2016, antes transcrito. Ambos dirigidos al domicilio de la arrendataria y a nombre de ésta.



La demandada abonó la cantidad reclamada, en concepto de IBI, de 883,75 euros antes de la contestación a la demanda, concretamente, el 21 de julio de 2016, y se opuso a la acción ejercitada mediante la alegación de la inexistencia de la deuda, por pago del IBI, y además que, en cualquier caso, procedería la enervación de la acción, al no haber transcurrido el plazo de 30 días desde el requerimiento de pago de 8 de julio de 2016.

2.- La sentencia de primera instancia

El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 39 de Madrid, que la desestimó. En la sentencia dictada se consideró que:

"[...] del examen de la documentación adjunta a la demanda se infiere que la primera comunicación relativa a la procedencia de atender la inquilina a cargos por IBI data de mail fechado a 11 de mayo de 2016, en el que se invocaba la prevención legal de las disposiciones transitorias 2ª. 10 -y 3ª. 9 LAU y la jurisprudencia recaída por el Tribunal Supremo al respecto. Se aludía en tal comunicación a un importe adeudado ascendente a 1.120,93 euros, que no ha resultado ser el correcto, en la medida en que sólo se ha accionado por la cantidad de 883,75 euros. Fue preciso hacer ciertos ajustes siendo que la cantidad correcta sólo se reclama a la arrendataria con fehaciencia a virtud de burofax fechado el 8 de julio de 2016. La demanda iniciadora de esta litis consta presentada por el sistema Lexnet con fecha 20 de julio de 2016 siendo que el pago del importe adeudado se verificó por la arrendataria el día siguiente, 21 de julio".

En atención a las circunstancias expuestas, se desestimó la demanda con imposición de costas a la parte actora.

3.- La sentencia de segunda instancia

Contra dicha resolución se interpuso por la parte demandante recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la sección decimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid. El tribunal dictó sentencia estimatoria del recurso y, con revocación de la resolución del juzgado, decretó el desahucio sin que procediera la enervación de la acción. Para ello, se consideró que, en los correos electrónicos de 3 y 6 de junio de 2016, se deja muy clara la postura del actor, al razonar que:

"[...] particularmente en el correo de 3-6-2016 se da un ultimatum para el pago de la deuda por IBI., concepto por el que hay gran reticencia por parte de la actora. Concretamente en el último citado se dice: "Así mismo en concepto de IBI, tal y como te comenté el abogado (según me ha acreditado mediante mails enviados) habiendo procedido al ajuste de cantidades efectivamente debidas tu madre debe abonar la cantidad de 883,75 €.

Constantino ya os pasó la cuenta donde debe hacerse efectivo el importe pero te la reenvío para que la tengas. ...Únicamente decirle que ya no vamos a dar más largas al asunto puesto que llevo un año con este tema. Si te parece correcta la cantidad proceded al ingreso de la misma. Si vais a discutirla de nuevo, lo mejor será hacerlo en los juzgados.

El requerimiento vuelve a repetirse el 8-7-2016, requerimiento que fue recibido el 11-7-2016, presentándose la demanda el 20-7-2016, y pagando el demandado al día siguiente.

En estas condiciones y puesto que la abogada del actor requirió de pago a la hija de la demandada, que actuó siempre como representante de su madre, estimamos que debe darse lugar al desahucio porque desde el 6-06-2016 al 20-7-2017 (sic error es 20-7-2016) han pasado más de treinta días".

4.- Los recursos interpuestos

Contra dicha sentencia se interpusieron por la parte demandada recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.

SEGUNDO.- El recurso extraordinario por infracción procesal

El mentado recurso se interpuso al amparo del art. 469.1.4 de la LEC. Se alegó la vulneración del art. 24 CE, por la existencia de error patente o arbitrariedad en la valoración de la prueba, al considerar, el tribunal provincial, que los correos electrónicos remitidos a la hija de la demandada son requerimientos dirigidos a ésta última a los efectos del art. 22.4 de la LEC, cuando no se acreditó, ni fue objeto de debate, que dicha hija fuese la representante de su madre, ni que los precitados correos llegaran a disposición de la arrendataria en su integridad.

Igualmente, se alegó que el actor no atribuyó la condición de requerimientos impeditivos de la enervación a los correos electrónicos de 3 y 6 de junio de 2016, enviados a la hija.



Este tribunal, en su función tuitiva de los derechos fundamentales, ha admitido que constituye lesión del invocado art. 24 de la CE, una valoración probatoria que atente al canon de racionalidad que ha de presidir cualquier resolución judicial. En este sentido, señalamos en la sentencia 7/2020, de 8 de enero, que:

"Como recuerda la sentencia 572/2019, de 4 de noviembre, "esta sala no es una tercera instancia y por esta razón solo de forma excepcional se admite la revisión de la valoración probatoria del tribunal sentenciador por la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración de alguna prueba, o bien por la concreta infracción de una norma tasada de valoración de prueba, siempre que, por resultar manifiestamente arbitraria o ilógica, la valoración de esa determinada prueba no supere, conforme a la doctrina constitucional, el test de la racionalidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24 de la Constitución (entre las más recientes, sentencias 88/2019, de 13 de febrero, y 132/2019, de 5 de marzo)".

De igual forma, las sentencias posteriores 31/2020, de 21 de enero; 144/2020, de 2 de marzo; 298/2020, de 15 de junio; 674/2020, de 14 de diciembre; 681/2020, de 15 de diciembre y 141/2021, de 15 de marzo, entre otras muchas.

Pues bien, en este caso, una cosa es concluir que la hija de la arrendataria, a los efectos de hacer más fluidas las comunicaciones entre las partes, pudiera actuar como interlocutora entre la propiedad y su madre; y otra bien distinta es que asumiera su representación contractual, de manera tal que los actos jurídicos, considerados impositivos de la enervación de la acción de desahucio, produjeran los mismos efectos que los directamente enviados a la arrendataria.

Además, así lo entendió la propia parte arrendadora con actos de indiscutible significación jurídica; toda vez que, cuando al demandante se le notifica la diligencia de ordenación para precisar si cabría la enervación de la acción de desahucio, contesta que ésta no era viable, dados los requerimientos de pago a través de los burofaxes de 5 de marzo de 2015 y 8 de julio de 2016, significativamente dirigidos a la arrendataria y no a su hija, como sería lo procedente de ser ésta la representante de su madre, como se señala por la Audiencia.

Por otra parte, el demandante nunca atribuyó la condición de requerimientos de pago impositivos de la enervación a los correos electrónicos de 3 y 6 de junio de 2016 enviados a la hija de la arrendataria, sino que tal condición le fue atribuida únicamente por la Audiencia.

Por todo ello, se estima este motivo de recurso extraordinario por infracción procesal.

TERCERO.- Recurso de casación

1.- Formulación

El recurso se interpuso, por interés casacional, al oponerse la sentencia recurrida a la doctrina del Tribunal Supremo sobre la interpretación del art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el art. 114.1.ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Texto refundido de 1964) y Disposición Transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, apartado c) 10.2, contenida, entre otras, en las sentencias de esta Sala de lo Civil 848/2010, de 27 de diciembre y 274/2013, de 18 de abril. Específicamente en lo relativo a la necesidad de que dicho requerimiento reúna los requisitos de ser fehaciente, anterior en 30 días, dirigido al arrendatario e incluir copia del recibo del IBI, cuyo pago se pretende repercutir.

Las sentencias en las que se fundamenta el interés casacional proclaman que "para la reclamación del IBI será preciso que se reclame fehacientemente con anterioridad a la presentación de la demanda, si lo que se pretende es la resolución del contrato, confiriéndole un término de treinta días al arrendatario para que se oponga o acepte, tras lo cual podrá instarse judicialmente, debiendo acompañarse a la reclamación copia del recibo del IBI, para que el arrendatario conozca la causa de la reclamación".

La cita del art. 22 LEC, en relación con el art. 114 LAU, ha sido admitida por la sala como infracción sustantiva susceptible de casación (vid, por ejemplo, sentencias 508/2015, de 22 de septiembre; 558/2015, de 13 de octubre y 576/2019, de 5 de noviembre).

Con lo que se cumplen los requisitos de admisibilidad, por otra parte la estimación del recurso extraordinario por infracción procesal exige examinar el fondo de la cuestión litigiosa dictando la sentencia que proceda en derecho, según resulta de la Disposición Final Decimosexta 1 regla 7.ª de la LEC.

2.- El impago del IBI como legítimo motivo de la acción resolutoria del contrato de arrendamiento por impago de las cantidades asimiladas a la renta

La sentencia de Pleno de 12 de enero de 2007 (recurso n.º 2458/2002) declaró como doctrina jurisprudencial que "el impago por el arrendatario del Impuesto de Bienes Inmuebles, en arrendamientos de vivienda vigentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994,



ha de considerarse como causa de resolución comprendida en el artículo 114-1.^a del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964", y esta doctrina se ha reiterado en sentencias de 24 y 26 septiembre, 3 octubre y 7 de noviembre de 2008.

Por otra parte, en sentencias de 15 de junio de 2009, recurso nº 2320/2004, y 11 de julio de 2011, recurso nº 642/2008, se ha declarado igualmente como doctrina jurisprudencial:

"[...] que el impago por el arrendatario del Impuesto de Bienes Inmuebles y de la repercusión por el coste de los servicios y suministros, en arrendamientos de vivienda existentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, ha de considerarse como causa de resolución comprendida en el artículo 114-1.^a del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964". Y en sentencia de 20 de julio de 2011, recurso 352/2009, se reitera la doctrina jurisprudencial de que "el coste de los servicios y suministros, en arrendamientos de vivienda existentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, ha de considerarse como cantidades asimiladas a la renta, y su impago es causa de resolución comprendida en el artículo 114-1.^a del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964".

Esta doctrina es reiterada posteriormente en la sentencia 749/2015, de 30 de diciembre.

3.- Requisitos procedentes del requerimiento previo de pago a los efectos de evitar la enervación de la acción

No ofrece duda que el impago del IBI constituye motivo legítimo del ejercicio de la acción resolutoria por impago de la renta y cantidades asimiladas. Ahora bien, ello no significa que no proceda la enervación de la acción por cumplimiento de los requisitos del art. 22.4 LEC.

En la sentencia 508/2015, de 22 de septiembre, nos hemos pronunciado sobre la interpretación del art. 22.4 LEC y sobre los requisitos del requerimiento de pago a los efectos de impedir la enervación de la acción en el procedimiento de desahucio, con reproducción de la doctrina de la sentencia 302/2014, de 28 de mayo, en los términos 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 la sentencia 335/2014, de 23 de junio, resolutoria de un recurso de casación por interés casacional en la misma modalidad de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, se casó la sentencia recurrida y fijó la siguiente doctrina jurisprudencial: "el requerimiento de pago que se hace al amparo del 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".

4.- Estimación del recurso de casación

Pues bien, en este caso, el requerimiento de pago, a los efectos impeditivos de la enervación de la acción, no puede ser el llevado a efecto por medio de un burofax de 8 de julio de 2016, sin que transcurran, desde su notificación a la arrendataria, el día 11 de julio, hasta el pago de lo adeudado, el 21 de julio siguiente, los 30 días a los que se refiere el art. 22.4 II de la LEC, en su actual redacción. Tampoco son válidas con tal finalidad las comunicaciones dirigidas a quien no ostenta la condición jurídica de arrendataria, ni su representación conferida al respecto, ni consta la remisión de los recibos correspondientes.

En consecuencia, debemos asumir la instancia y, con ello, revocar la sentencia de la Audiencia, que decreta haber lugar al desahucio. Procede, no obstante, declarar enervada la acción resolutoria ejercitada, por pago de las cantidades adeudadas, antes del transcurso del plazo de los 30 días, una vez presentada la demanda,



el día 20 de julio de 2016, con los efectos de la litispendencia proclamados por el art. 410 de la LEC, y haber sido abonado lo debido el 21 de julio inmediato siguiente.

Como declaran las sentencias de esta Sala de 26 de marzo de 2009 (rec. 1507/2004) y 302/2014, de 28 de mayo, 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 contractual estipulada.

CUARTO.- Costas y depósito

La estimación de los recursos extraordinarios por infracción procesal y casación conllevan no se haga especial pronunciamiento sobre las costas a tenor de lo establecido por el art. 398 LEC.

De igual forma procede la estimación parcial del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, sin imposición de costas (art. 398 LEC).

La estimación de la demanda si no fuera por la enervación de la acción conduce a la imposición de las costas de primera instancia a la parte demandada (art. 22.5 LEC).

Procede la devolución de los depósitos constituidos para recurrir conforme la Disposición Adicional 15.^a de la LOPJ, apartado 8.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º- Estimar los recursos extraordinarios por infracción procesal y casación interpuestos contra la sentencia dictada por la sección decimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid, con fecha 7 de diciembre de 2017, en el rollo de apelación 436/2017, que dejamos sin efecto, sin imposición de costas.

2.º- Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 12 de enero de 2017, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 39 de Madrid, en los autos de juicio verbal 814/2016, y, en consecuencia, revocamos la referida resolución y, en su lugar, dictamos otra en virtud de la cual declaramos enervada por pago la acción resolutoria del contrato de arrendamiento litigioso, con imposición a la parte demandada de las costas de primera instancia y sin hacer especial pronunciamiento con respecto a las devengadas en la alzada.

3.º- Se decreta la devolución de los depósitos constituidos para recurrir.

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

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.