

Roj: **STS 4154/2015 - ECLI:ES:TS:2015:4154**Id Cendoj: **28079110012015100530**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **13/10/2015**Nº de Recurso: **2117/2013**Nº de Resolución: **558/2015**Procedimiento: **Casación**Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP M 12395/2013,**
STS 4154/2015

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a trece de Octubre de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por el demandado D. Claudio , representado ante esta Sala por el procurador D. Manuel María Martínez de Lejarza Ureña, contra la sentencia dictada el 5 de julio de 2013 por la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación nº 807/2012 , dimanante de las actuaciones de juicio verbal nº 665/2012 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Fuenlabrada, sobre desahucio por falta de pago de cantidades debidas asimiladas a la renta y reclamación de cantidad. Han sido parte recurrida los demandantes D. Hilario , D. Justo , D. Modesto y Dª Guillerma , representados ante esta Sala por el procurador D. Aníbal Bordillo Huidobro.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El procurador D. Aníbal Bordillo Huidobro, en nombre y representación de D. Hilario , D. Justo , D. Modesto y Dª Guillerma , interpuso demanda de juicio verbal de desahucio el 27 de abril de 2012 contra D. Claudio , solicitando:

«... dicte en su día sentencia por la que, estimando en todas sus partes la demanda:

1. Condene al demandado a pagar a mis representados la cantidad de SEISCIENTOS TRECE EUROS CON SEIS CENTIMOS (613,06 ?), cantidad debida vencida e impagada que corresponde a la suma de las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los años 2010 y 2011 (cantidades asimiladas a renta que le corresponde abonar por la vivienda arrendada), quedando suficientemente acreditada en atención a los documentos aportados con la demanda, más los intereses legales desde la interposición judicial.

2. Declare haber lugar a la resolución del contrato por falta de pago de dichas cantidades y consecuentemente decrete haber lugar al DESAHUCIO por falta de pago del demandado, de la vivienda situada en Humanes de Madrid (Madrid), CALLE000 , nº NUM000 , C.P. 28970, que viene disfrutando DON Claudio en concepto de arriendo, condenando al mismo a que, dentro del plazo legal, deje libre, vacua y expedita la expresada finca, con apercibimiento de ejecución directa del lanzamiento, si así no lo hiciere, en la fecha que a tal efecto fije el tribunal.

3. Se impongan al demandado las costas procesales ocasionadas con motivo de la tramitación de este procedimiento ».

SEGUNDO.- Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Fuenlabrada y admitida por decreto de 4 de mayo de 2012, se acordó requerir al demandado D. Claudio « para que en el plazo de diez días desaloje el inmueble, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el Juzgado o notarialmente



el importe de las cantidades reclamadas en la demanda, o en otro caso comparezca ante el Juzgado y alegue sucintamente, formulando OPOSICION; las razones por las que a su entender no debe en todo o en parte la cantidad reclamada".

Requerido por diligencia de 10 de mayo de 2012, el demandado formuló oposición al desahucio en virtud de cinco alegaciones:

« Primera.- De la consignación de las cantidades reclamadas.

Segunda.- Del nacimiento de la relación arrendaticia. Omisión por la parte actora de dos contratos de arrendamientos previos al vigente.

Tercera.- Imposibilidad de impedir la enervación efectuada por esta parte con el burofax de fecha 22 de marzo de 2012.

Cuarta.- De las razones del retraso en el pago de los impuestos de bienes inmuebles de los años 2010 y 2011.

Quinta.- Oponemos a la pretensión instada por la actora la improcedencia en la forma de hacer la repercusión del IBI arrendatario ».

Y concluyó solicitando que se le tuviera por opuesto " *haciéndose entrega de las sumas consignadas a la parte actora y teniendo por enervada la presente acción de desahucio, con expresa imposición de costas a la adversa* ".

TERCERO.- Celebrada la vista, la magistrada-juez del referido Juzgado dictó sentencia el 8 de junio de 2012 con el siguiente fallo:

« Que debo desestimar y desestimo totalmente la demanda interpuesta por DON Hilario , DON Justo , DON Modesto y DOÑA Guillerma contra DON Claudio , declarando enervado el desahucio por falta de pago respecto del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 1 de marzo de 1981 sobre la vivienda sita en CALLE000 , n° NUM000 de Humanes de Madrid.

Expídanse mandamientos de pago a favor de la actora, por las cantidades de 305,84 y 321,78 consignadas en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado, y dentro de este procedimiento, por la parte demandada en fecha 22 de mayo de 2012.

No procede declaración alguna sobre las costas del procedimiento, debido a las dudas de Derecho generadas a esta juzgadora en la resolución del presente juicio ».

CUARTO.- Interpuesto recurso de apelación por la parte demandante, que se tramitó con el nº 807/2012, la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia el 5 de julio de 2013 con el siguiente fallo:

« Que estimando el recurso interpuesto por Doña Guillerma , Don Modesto , Don Justo y Don Hilario , contra la sentencia de fecha ocho de junio de dos mil doce, revocamos dicha resolución, y por la presente estimando la demanda formulada declaramos la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes decretando el desahucio del demandado, al que se condena asimismo al pago a la actora de la cantidad de 613,06 euros ya consignados, con sus intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda hasta la consignación, y sin declaración sobre las costas causadas en ninguna de las instancias ».

QUINTO.- Contra la sentencia de segunda instancia el demandado D. Claudio interpuso recurso de casación ante el tribunal sentenciador, al amparo del art. 477.2 apartado 3º, del siguiente tenor: " *El recurso presenta interés casacional puesto que la sentencia impugnada se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación a la interpretación el art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en concreto, respecto de los requisitos que debe reunir la notificación del pago del IBI por la propiedad al arrendatario, así como los requisitos de dicho requerimiento para permitir la enervación de la acción de desahucio instada.*

Se invoca como único motivo de casación la infracción del art. 114.1º del Texto Refundido de la LAU de 1964, en relación con el apartado D) 9 de la Disposición Transitoria tercera de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos , Ley 29/1994 en relación con el apartado C) 10.2 de la Disposición Transitoria segunda y art. 24 de la Constitución "

SEXTO.- Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 22 de abril de 2014. La parte recurrida presentó escrito de oposición planteando con carácter previo que el recurso era inadmisibile e interesando en cualquier caso su desestimación con imposición de costas al recurrente.

SÉPTIMO.- Por providencia de 14 de septiembre 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 siguiente día 30, en que tuvo lugar.



Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - El arrendatario demandado interpone recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia que estimó la acción resolutoria de un contrato de arrendamiento de vivienda por falta de pago del IBI, revocando así la de primera instancia que había declarado enervada la acción de desahucio.

De los antecedentes del pleito resultan de interés los siguientes datos:

1.- El 27 de abril de 2012 D. Hilario , D. Justo , D. Modesto y D^a Guillerma interpusieron demanda de juicio verbal de desahucio contra D. Claudio , por falta de pago de los recibos del IBI de los años 2010 y 2011 de la vivienda arrendada por contrato de 1 de marzo de 1981, sita en la CALLE000 n^o NUM000 de Humanes (Madrid).

En su demanda solicitaron la resolución del contrato de arrendamiento y la condena del demandado al pago de 613,06 euros y al desalojo de la vivienda, haciendo constar *«la imposibilidad de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el art.22.4 de la LEC al habersele requerido de pago a través de medio fehaciente- burofax de 22.03.2012, recibido el 24.03.2012-con más de una mes de antelación a la presentación de la presente demanda y no estar efectuado el pago»* .

2.- Previamente, el 22 de marzo de 2012, los demandantes habían remitido un burofax al arrendatario demandando, D. Claudio , recibido por este el 24 de marzo, del siguiente tenor:

«Le envío la presente en mi nombre y representación de los demás copropietarios de la vivienda situada en Humanes de Madrid, CALLE000 n^o NUM000 que usted tiene arrendada por contrato de uno de marzo de 1981, para comunicarle que según establece la Ley vigente de arrendamientos urbanos usted debe abonarnos la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles que corresponde al inmueble arrendado. Aunque ya le hemos requerido de pago en varias ocasiones, usted no lo ha abonado, negándose a pagarlo. Debe pagarnos lo correspondiente al año 2010, por un importe de 291,28 euros, y lo del año 2011 por importe de 321,78 euros, de inmediato, ingresándolo en la cuenta bancaria numero NUM001 de Banco Popular Español, titularidad de Guillerma , copropietaria, o de la misma forma que nos abona la rentas. Le mando copia de los recibos ».

3.- El demandado consignó las cantidades reclamadas el 22 de mayo de 2012, antes de la celebración de la vista.

4.- La juez de primera instancia dictó sentencia declarando enervada la acción de desahucio. Razonó, en síntesis, que aunque el art. 22.4 LEC solamente exige un requerimiento de pago fehaciente de las cantidades adeudadas, la trascendencia de dicho requerimiento impone que contenga las advertencias de sus consecuencias jurídicas, advertencias no comprendidas en el requerimiento practicado al demandado.

5.- Recurrída la sentencia en apelación por los demandantes, el tribunal de segunda instancia estimó la acción resolutoria del contrato de arrendamiento, la condenatoria al pago de 613,06 euros, ya consignados, y la de desalojo del inmueble arrendado. Consideró el tribunal que el requerimiento de pago practicado al arrendatario reunía todas las exigencias impuestas legalmente en el art. 22.4 LEC , por lo que la consignación del importe adeudado tras la presentación de la demanda y antes de la celebración del juicio no podía producir efectos enervatorios de la acción de desahucio.

6.- Contra la sentencia de segunda instancia el demandado ha interpuesto recurso de casación al amparo del art. 477.2.3^o LEC . El demandante recurrido plantea que el recurso, pese a su admisión por esta Sala, es inadmisibile y, en cualquier caso, interesa su desestimación.

SEGUNDO .- El recurso de casación se compone de un solo motivo así formulado: *« El recurso presenta interés casacional puesto que la sentencia impugnada se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación a la interpretación el art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en concreto, respecto de los requisitos que debe reunir la notificación del pago del IBI por la propiedad al arrendatario, así como los requisitos de dicho requerimiento para permitir la enervación de la acción de desahucio instada.*

Se invoca como único motivo de casación la infracción del art. 114.1^o del Texto Refundido de la LAU de 1964, en relación con el apartado D) 9 de la Disposición Transitoria tercera de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos , Ley 29/1994 en relación con el apartado C) 10.2 de a Disposición Transitoria segunda y art. 24 de la Constitución ».

Sostiene el recurrente, con cita de las sentencias de esta Sala de 27 de diciembre de 2010 y 18 de abril de 2013 , que es preciso que el pago del IBI se reclame fehacientemente con anterioridad a la presentación de



la demanda si lo que se pretende es la resolución del contrato, concediendo un término de treinta días al arrendatario para que se oponga o acepte, término que no le fue concedido en el requerimiento practicado.

TERCERO.- La parte actora, como recurrida, en su escrito de oposición y al amparo del párrafo segundo del art. 485 LEC, ha planteado con carácter previo que el recurso es inadmisibles por las siguientes causas:

a.- Falta de indicación de la jurisprudencia que se solicita de la Sala Primera que se fije o se declare infringida o desconocida.

b.- Falta de respeto al ámbito de discusión jurídica de las instancias.

c.- Falta de justificación del interés casacional por oposición a la doctrina del Tribunal Supremo que se dice infringida, porque ninguna de las dos sentencias citadas en el recurso guarda relación con la interpretación del art. 22.4 LEC ni con la razón decisoria de la sentencia recurrida.

Además, la misma parte actora-recurrida se ha opuesto a la estimación del recurso por discrepar de la interpretación que del art. 22.4 LEC realiza el recurrente, a la que opone que el requerimiento que practicó al arrendatario demandado cumplía todos los requisitos impuestos legalmente.

CUARTO.- De las causas de inadmisión alegadas por la parte recurrida no procede apreciar la relativa a la defectuosa técnica casacional del recurso por falta de expresa indicación de la jurisprudencia que se solicita sea fijada o que se declare infringida o desconocida. Aunque ciertamente el recurso adolece de dicha omisión, también es cierto que permite identificar claramente la cuestión jurídica que plantea y por ello el referido defecto no justifica por sí solo la desestimación del recurso por inadmisibles.

Distinto tratamiento merecen, en cambio, las restantes causas de inadmisión invocadas, que afectan al recurso en su totalidad.

En primer lugar, el recurrente altera el ámbito de la discusión jurídica de las instancias cuando introduce en el debate casacional una pretendida improcedencia de la reclamación del IBI por falta de concesión del plazo de 30 días para su aceptación u oposición, que ni fue motivo de oposición al requerimiento de pago judicial que le fue practicado ni fue objeto de debate en las instancias. Es doctrina reiterada de esta Sala (SSTS de 13 de julio de 2011, rec. nº 912/2007, 6 de mayo de 2011, rec. nº 2178/2007, 21 de septiembre de 2011, rec. nº 1244/2008, y 10 de octubre de 2011, rec. nº 1331/2008) que no resulta admisible plantear en casación cuestiones nuevas, entendiéndose por tales tanto las que no fueron suscitadas por la parte recurrente en primera instancia como las que sí lo fueron pero no integraron el objeto del debate en apelación y, por tanto, quedaron fuera de la razón decisoria de la sentencia de la segunda instancia, ya que el recurso extraordinario de casación tiene por finalidad corregir las posibles infracciones legales en que hubiera podido incurrir la sentencia impugnada, que únicamente resultarán predicables respecto de aquellas cuestiones sobre las que se haya pronunciado por constituir objeto del recurso de apelación (SSTS de 28 de mayo de 2004, rec. nº 2171/1998, 3 de diciembre de 2009, rec. nº 2236/2005, 21 de julio de 2008, rec. nº 3705/2001, 10 de mayo de 2011, rec. nº 1401/2007, 10 de octubre de 2011, rec. nº 1331/2008, y 30 de abril de 2012, rec. nº 515/2009). En suma, entrar a conocer de la cuestión que se propone en el motivo del recurso vulneraría principios del proceso civil tan fundamentales como el de contradicción y oportunidad de defensa mediante la proposición de las pruebas correspondientes, infringiendo el art. 24 de la Constitución en cuanto reconoce a la parte hoy recurrida el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión.

En segundo lugar, el recurrente tampoco justifica el interés casacional, lo que constituye causa de inadmisión por aplicación del art. 483.2.3º LEC en relación con su art. 477.2.3º. No lo justifica porque la alegada oposición a la jurisprudencia de esta Sala carece de consecuencias para la decisión del conflicto, atendida la razón decisoria de la sentencia recurrida, que se centró exclusivamente en la interpretación y aplicación del art. 22.4 LEC y, en particular, en si el requerimiento regulado en dicho precepto debía contener un apercibimiento de desahucio o de resolución contractual en caso de impago, cuestiones no tratadas por las sentencias citadas en justificación del interés casacional porque la de 27 de diciembre de 2010 se refiere a la eficacia del requerimiento a efectos de actualización de renta y el silencio del arrendatario y la de 18 de abril de 2013 a los requisitos exigibles en el requerimiento por impago del IBI para que acarree efectos resolutorios en un caso en el que el problema jurídico debatido fue la reclamación del IBI en la propia demanda.

La apreciación en este acto de las precedentes causas de inadmisión determina la desestimación del recurso por aplicación de la doctrina de esta Sala de que las causas de inadmisión apreciadas en la sentencia de casación son razones para desestimarlo (entre otras, SSTS de 26 de junio de 2015, rec. 2694/2013, 18 de diciembre de 2008, rec. 2445/2003, 5 de marzo de 2009, rec. 484/2004, y 26 de mayo de 2010, rec. 1210/2005).



QUINTO.- A lo antedicho se une, para apurar al máximo la tutela judicial efectiva del recurrente, que aun cuando su recurso no se considerase inadmisibile seguiría procediendo su desestimación, ya que sobre la cuestión nuclear del debate, la interpretación del art. 22.4 LEC y de los requisitos del requerimiento de pago contemplado en el mismo al objeto de impedir la enervación de la acción en el procedimiento de desahucio, esta Sala ya se pronunció en su sentencia de 28 de mayo de 2014 (rec. 1051/2012), desestimatoria de un recurso extraordinario por infracción procesal y de un recurso de casación por interés casacional, en su modalidad de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, interpuestos contra una sentencia que había acordado la resolución de un arrendamiento precisamente por falta de pago del IBI, y en la que, refiriéndose al requerimiento del art. 22.4 LEC , esta Sala declaró lo siguiente:

- «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 ».

Posteriormente, la STS de 23 de junio de 2014 (rec. 1437/2013), resolutoria de un recurso de casación por interés casacional en la misma modalidad de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, casó la sentencia recurrida y, en consecuencia, realizó el siguiente pronunciamiento: «2.- Se fija como doctrina jurisprudencial, la siguiente: "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"».

La aplicación de dicha doctrina al presente caso permite concluir que la sentencia recurrida , anterior a las de esta Sala, se ajusta por completo a su jurisprudencia porque, como resulta del contenido del burofax, el arrendatario fue requerido para pago del IBI, por medio fehaciente, con más de un mes de antelación a la fecha de interposición de la demanda y durante ese tiempo no procedió a su pago.

SEXTO.- Desestimado el recurso de casación, procede imponer al recurrente las costas derivadas del mismo (arts. 394.1 y 398.1 LEC).

SÉPTIMO.- La desestimación del recurso comporta la pérdida del depósito constituido, en aplicación de la Disposición Adicional 15ª, apartado 9, de la LOPJ .

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 D. Claudio contra la sentencia dictada el 5 de julio de 2013 por la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Madrid .

2º.- E imponer las costas al recurrente, que perderá el depósito constituido.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del 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 **Francisco Marin Castan. Ignacio Sancho Gargallo. Francisco Javier Orduña Moreno. Rafael Saraza Jimena. Pedro Jose Vela Torres. Firmada y rubricada.**
PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, 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.