



Roj: **STS 935/2022 - ECLI:ES:TS:2022:935**

Id Cendoj: **28079110012022100190**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/03/2022**

Nº de Recurso: **364/2021**

Nº de Resolución: **196/2022**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP TF 2470/2020,**
STS 935/2022

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 196/2022

Fecha de sentencia: 07/03/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 364/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 02/03/2022

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE STA. CRUZ DE TENERIFE, SECCIÓN 4.^a

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

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 364/2021

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. 196/2022

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez



En Madrid, a 7 de marzo de 2022.

Esta **Sala** ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Debora , representada por la procuradora D.^a Ana Yasmína Calderón González, bajo la dirección letrada de D. Pedro Julio Andrés, contra la sentencia n.º 824, dictada por la Sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, en el recurso de apelación n.º 633/2020, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 1267/19, del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Santa Cruz de Tenerife. Ha sido parte recurrida D. Jose Augusto , representado por el procurador D. José Luis Salazar de Frías y Benito y bajo la dirección letrada de D. Carlos Rizo González.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- El procurador D. José Luis Salazar de Frías y Benito, en nombre y representación de D. Jose Augusto , interpuso demanda de juicio verbal contra D.^a Debora , en la que solicitaba:

"[...] se dicte el decreto o la sentencia a que en derecho haya lugar, dándose lugar al desalojo del inmueble, y con la condena a la demandada al pago de las costas que se causen en la instancia.

En su caso, que se cite a las partes para la celebración de eventual vista si la demandada comparece y se opone, pidiendo desde este momento, para el caso de oposición, se dicte sentencia por la que, estimando la demanda, se decrete el desahucio de la demandada respecto de la finca que viene ocupando, sita en Santa Cruz de Tenerife, CALLE000 , número NUM000 , Cueva Bermeja, con condena a la a la expedita entrega de la misma, fijándose por el Juzgado día y hora para que tenga lugar el lanzamiento, antes de treinta días desde la fecha de la vista, de modo que a su firmeza se proceda a tal lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, con expresa imposición de las costas del juicio".

2.- La demanda fue presentada el 18 de noviembre de 2019, y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Santa Cruz de Tenerife, se registró con el n.º 1267/2019. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. José Alberto Poggio Morata, en representación de D.^a Debora , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] se desestime la demanda con condena en costas por su temeridad y mala fe".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Santa Cruz de Tenerife, dictó sentencia de fecha 13 de marzo de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

"Que debo desestimar la demanda interpuesta por el procurador D. José Luis Salazar de Frías y Benito en nombre de D. Jose Augusto , que a su vez actúa como representante de la comunidad de herederos de D. Andrés y Dña. Milagrosa , absolviendo a la demandada Dña. Debora , de las pretensiones formuladas en su contra y con condena a la demandante al pago de las costas".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la parte demandante, D. Jose Augusto .

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, que lo tramitó con el número de rollo 633/19, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 15 de octubre de 2020, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS:

1. Se estima el recurso de apelación interpuesto por Jose Augusto , se revoca la sentencia recurrida, sin que proceda hacer especial pronunciamiento sobre las costas de dicho recurso, y con devolución del depósito que se haya constituido para recurrir.

2. Se estima la demanda de desahucio por falta de pago formuladas por Jose Augusto frente a Debora , decretando el desahucio de la demandada de la vivienda sita en Santa Cruz de Tenerife, CALLE000 número NUM000 , Cueva Bermeja, condenando a la demandada al desalojo de la misma en el plazo que legalmente proceda, fijándose fecha para el lanzamiento en caso de que no la desalojara voluntariamente, así como al pago de las costas procesales".

TERCERO .- *Interposición y tramitación del recurso de casación*



1.- El procurador D. José Alberto Poggio Morata, en representación de D.^a Debora , interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

"Se denuncian como vulnerados los artículos 1156 y 1195 del Código **Civil** acerca de la compensación recíproca de deudas, siempre en los términos que el propio CC desarrolla en los artículos siguientes hasta el 1202 como expresa la sentencia".

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 20 de octubre de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.^a Debora contra la sentencia dictada el 15 de octubre de 2020, por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Sección Cuarta), en el rollo de apelación n.º 633/2020, dimanante de los autos de juicio verbal de desahucio por falta de pago n.º 1267/2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Santa Cruz de Tenerife.

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 el art. 483.5 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 4 de febrero de 2022 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 2 de marzo 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*

A los efectos decisorios del presente proceso partimos de los siguientes hechos relevantes.

1º.- El actor D. Jose Augusto , en nombre propio y de la comunidad hereditaria de D. Andrés y D.^a Milagrosa , promovió demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta, contra D.^a Debora , con respecto a la vivienda alquilada, sita en la CALLE000 , n.º NUM000 , Cuerva Bermeja (Santa Cruz de Tenerife).

2º.- Las partes litigantes se encontraban vinculadas por un contrato de arrendamiento de 1 de octubre de 2010, y la acción se fundamentó en el impago de las mensualidades de febrero a noviembre de 2019, por importe de 300 euros al mes cada una de ellas. No se acumuló la pretensión de reclamación de las rentas debidas; no obstante, se advirtió sobre la imposibilidad de enervar la acción al haberse llevado a efecto en un pleito anterior.

3º.- La demandada no discutió el impago de la renta, si bien opuso la compensación, toda vez que dicha comunidad hereditaria había sido condenada, por sentencia firme de 14 de marzo de 2016, dictada por la sección tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, a abonar a la arrendataria la cantidad de 5.906,40 euros, por ejecución de obras de reparación que correspondían a la parte arrendadora, con imposición de las costas de primera instancia. Practicada la tasación de costas se aprobó por cuantía de 1.661,67 euros.

4º.- Seguido el correspondiente procedimiento de desahucio por falta de pago de la renta, el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Santa Cruz de Tenerife, al entender concurrían los requisitos para que operase la excepción de compensación, y reputarla como un medio de pago reconocido, desestimó la demanda.

5º.- Interpuesto recurso de apelación, su conocimiento correspondió a la sección cuarta de la Audiencia Provincial de dicha población, que dictó sentencia, en la que, con revocación de la pronunciada por el juzgado, decretó haber lugar al desahucio por falta de pago de la renta con fundamento en el razonamiento siguiente:

"En línea con alguna de las sentencias de audiencias provinciales citadas en el recurso, hemos de señalar: (i) que en virtud de lo dispuesto en el art. 444.1 LEC, con fundamento en la naturaleza especial y sumaria de este procedimiento, la demandada solo tiene la posibilidad de alegar pago o ejercitar la enervación; (ii) respecto al pago, hay que decir que la compensación no es una forma de pago sino de extinción de las obligaciones (art. 1156 CC); (iii) por enervación se entiende la posibilidad que tiene a su favor el arrendatario de pagar o



consignar las cantidades adeudadas para que no se le desahucie, pero esta finalidad quedaría desvirtuada si se le permitiera que la suma que ha de entregar destinada a tal fin se pueda compensar con otras cantidades; (iv) otra cosa sería si se hubiese ejercitado junto a la acción de desahucio la de reclamación de rentas, en cuyo caso, respecto a ésta última reclamación, sí cabría hablar de compensación; (v) respecto al pago de la renta, el pago supone su abono en la forma pactada en el contrato, y no en la forma en que unilateralmente determine una de las partes; (vi) en el presente caso, el pago ha de efectuarse por meses anticipados dentro de los cinco primeros días de cada mes mediante transferencia a la cuenta designada en el contrato, por lo que cualquier notificación que pudiera haber enviado el arrendatario al arrendador variando la forma de pago de la renta debería ser aceptada por éste, lo que no es el caso; (vii) que el impago de una sola mensualidad en la forma prevista en el contrato puede dar lugar al desahucio, siendo que en este caso se adeudaban diez mensualidades".

6º. Contra dicha sentencia se interpuso por la arrendataria recurso de casación.

SEGUNDO.- *Motivo del recurso de casación*

El recurso de casación, al tratarse de una pretensión seguida por razón de la materia y no por cuantía, se formuló por interés casacional, al amparo del art. 477.2. 3º de la Ley de Enjuiciamiento **Civil** (en adelante LEC), por vulneración de los arts. 1156 y 1195 del Código **Civil** (en adelante CC), por entender que reconocida la deuda de la actora con la demandada mediante sentencia firme y opuesta la compensación en la contestación de la demanda, ésta desencadena los efectos de pago. Apoya el recurso con la cita de sentencias de tribunales provinciales, que admiten la compensación en los juicios de desahucio por falta de pago de la renta, así como sentencias de esta **Sala** sobre los efectos de la compensación.

La parte recurrida se opone a la admisibilidad del recurso. Basta para desestimar tal motivo formal, la cita de la doctrina de esta **sala** sobre las causas absolutas y relativas de inadmisibilidad, fijada en el auto del Pleno de 6 de noviembre de 2013 (recurso 485/2012), asumida en resoluciones posteriores como las sentencias 351/2015, de 15 de junio; 550/2015, de 13 de octubre; 577/2015, de 5 de noviembre; 188/2016, de 18 de marzo; 331/2016, de 19 de mayo; 579/2016, de 30 de septiembre; 667/2016, de 14 de noviembre; 727/2016, de 19 de diciembre; 2/2017, de 10 de enero; 49/2017, de 2 de marzo; 292/2017, de 12 de mayo; o más recientemente 142/2021, de 15 de marzo; 629/2021, de 27 de septiembre; 658/2021, de 4 de octubre y 843/2021, de 9 de diciembre, entre otras muchas.

Según tal doctrina:

"[...] puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo del recurso, la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela efectiva jurídica de la sentencia (sentencias 667/2016, de 14 de noviembre, con cita de la 439/2013, de 25 de junio; 2/2017, de 10 de enero y 149/2017, de 2 de marzo)".

Pues bien, en este caso, se respetan los hechos probados fijados por el tribunal provincial, se citan los concretos preceptos de derecho material o sustantivo que se consideran infringidos, se explica, con claridad, cuál es el problema jurídico que se suscita sobre el cual existen criterios divergentes en las audiencias provinciales, y todo ello sin que se produzca merma alguna del derecho de defensa de la parte recurrida, que tiene perfecto conocimiento de la cuestión jurídica controvertida, como lo demuestra la redacción del escrito de oposición al recurso de casación, que, en consecuencia, debe ser admitido y, de esta forma, asumir este tribunal la función que le corresponde conforme al art. 1. 6 CC.

TERCERO.- *Examen del recurso interpuesto*

En este caso, nos encontramos ante un juicio de desahucio por falta de pago de la renta, sin acumulación de una pretensión adicional de condena de las cantidades adeudadas por tal concepto (art. 437.4 3.ª LEC). La parte demandante únicamente postula se declare haber lugar al desahucio de la arrendataria, con la correlativa condena a desalojar la vivienda litigiosa con imposición de costas.

El art. 250.1 1º LEC señala que se tramitarán por el juicio verbal las demandas que, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.

La opción del legislador de tramitar los juicios de desahucio por falta de pago de la renta por los cauces del juicio verbal, en vez de los propios del juicio ordinario, supone una deliberada apuesta por agilizar la solución



de estas controversias, a la que se suma, además, la configuración de los procedimientos de tal clase como sumarios, con la correlativa limitación de la cognición judicial y el dictado de una sentencia carente de los efectos de cosa juzgada.

Este carácter sumario del procedimiento, que fue expresamente reconocido en la sentencia 360/2007, de 27 de marzo, se destacó en el apartado XII de la Exposición de Motivos de la nueva LEC 1/2000, cuando afirma que:

"En cuanto al carácter sumario, en sentido técnico-jurídico, de los procesos, la Ley dispone que carezcan de fuerza de cosa juzgada las sentencias [...] que resuelvan sobre el desahucio o recuperación de fincas por falta de pago de la renta o alquiler [...]. La experiencia de ineficacia, inseguridad jurídica y vicisitudes procesales excesivas aconseja, en cambio, no configurar como sumarios los procesos en que se aduzca, como fundamento de la pretensión de desahucio, una situación de precariedad: parece muy preferible que el proceso se desenvuelva con apertura a plenas alegaciones y prueba y finalice con plena efectividad".

En congruencia con ello, el art. 447.2 LEC establece que no producirán los efectos de cosa juzgada las sentencias que "decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler". Y el art. 438.2 LEC veda la "reconversión en los juicios verbales que, según la ley, deban finalizar por sentencia sin efectos de cosa juzgada"; por otra parte, dentro de su marco procedimental, no se previó expresamente la posibilidad del juego normativo de los arts. 408.1 y 438.3 de la LEC, con respecto a la denominada excepción reconversional de compensación.

Por su parte, el art. 444.1 de la LEC dispone que: "[...] cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o cantidad asimilada sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación", con lo que se restringen legalmente los motivos de oposición, lo que es una característica propia de los procedimientos sumarios de cognición limitada. El antecedente normativo de dicho precepto, lo encontramos en el art. 1.579 párrafo 2.º LEC de 1881, hoy derogado, en el cual se estableció que "[...] cuando la demanda de desahucio se funde en la falta de pago del precio estipulado, no será admisible otra prueba que la confesión judicial, o el documento o recibo en que conste haberse verificado dicho pago".

Contra dicho precepto se formuló recurso de amparo, que fue desestimado por la STC 60/1983, de 6 de julio (FJ 1), así como su declaración de inconstitucionalidad (FJ 2), al señalar que:

"El concepto de indefensión del art. 24.1 no se puede considerar equivalente al de limitación de medios probatorios en un determinado proceso, pues no hay indefensión cuando quien sea vencido en un proceso a causa de la reducción de los medios de prueba puede reproducir la litis en otro proceso y usar en él, ya sin limitaciones legales, de las pruebas que a su interés convengan. El legislador puede emplear con distintas finalidades el juego entre juicios sumarios y juicios plenarios, como puede en casos determinados rechazar un concreto medio de prueba, y en tales hipótesis (por lo demás no imaginarias, puesto que realmente se dan en nuestro ordenamiento, sin que sea necesario ejemplificar a ese respecto) no se incurre en indefensión, siempre que la parte a la cual se limitan sus armas pueda acudir al juicio declarativo plenario o pueda utilizar en favor de su pretensión otros instrumentos que el ordenamiento en su totalidad le brinde".

En la nueva redacción del art. 440.3 de la LEC, introducido tras la reforma operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de Medidas de Agilización Procesal, se acude a la técnica monitoria. Y de esta forma, una vez admitida a trámite la demanda, corresponde al letrado de la administración de justicia requerir al demandado, por el plazo de diez días, para que: a) desaloje el inmueble; b) pague al actor; c) ejercite su facultad de enervar la acción y, en tal caso, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; d) comparezca ante el tribunal y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (art. 440.3 LEC).

Pues bien, la sumariedad del presente juicio de desahucio por falta de pago de la renta y sin acumulación del importe de las rentas adeudadas, determina, por las razones expuestas, que en su ámbito no puedan discutirse cuestiones que no sean las relativas al pago de la renta o la procedencia de la enervación de la acción, sin que quepa, con carácter general, ampliar los motivos de oposición a otras causas de extinción de las obligaciones previstas en el art. 1.156 del CC, que distingue, por una parte, entre pago, identificado como prestación debida en los términos pactados en la relación obligatoria, en este caso en el contrato de arrendamiento; y compensación, concebida ésta última como una *solutio* sin ejecución de la prestación debida.

En definitiva, esta técnica de neutralización de obligaciones en la suma concurrente, sometida a una concreta disciplina legal (arts. 1.195 y siguientes del CC), carece de anclaje adecuado en estos procedimientos



sumarios de desahucio por falta de pago de la renta, caracterizados por su cognición judicial limitada, ausencia de complejidad, y carencia de efectos de cosa juzgada, por haberlo querido así el todo poderoso Legislador.

La existencia de otro proceso entre las partes con sentencia firme, que declara un crédito de la arrendataria contra la arrendadora, no altera la forma pactada del pago de la renta, ni podría la propietaria imponer a la inquilina que el pago de la cantidad a la que fue condenada se dedujera del importe de las rentas a medida que se fueran devengando, a modo de un aplazamiento de la condena líquida que le fue impuesta en una resolución judicial. El art. 21.3 LAU reconoce, por el contrario, la exigibilidad inmediata del importe de las reparaciones necesarias ejecutadas por el arrendatario. Tampoco se interesó por la arrendataria dicha aplicación en la ejecución de la sentencia que le reconoció tal crédito mediante embargo del importe del alquiler (arts. 592.2. 4.º y 622 LEC).

Por otra parte, la mínima diligencia exigía, para hacer efectiva la compensación, que la parte arrendataria hubiera comunicado a la demandante, y que esta hubiera tenido constancia de ello, que era su intención la aplicación de su crédito contra la actora al pago de la renta, para que la arrendadora tuviera constancia de su voluntad y actuar en consecuencia con sujeción a los cánones del art. 7 del CC, tampoco invocado en el recurso como infringido. Nada de ello es considerado acreditado por la sentencia de la Audiencia. La parte arrendataria pretende, en el marco de un juicio de desahucio por falta de pago de la renta, que opere ahora una compensación no opuesta con antelación que, por todo el conjunto argumental antes expuesto, carece de acomodo legal de la forma interesada. Por todo ello, el recurso no puede ser estimado.

CUARTO.- Costas y depósito

1.- De conformidad con lo previsto en art. 398.1 LEC, al haberse desestimado el recurso de casación, debe imponerse a la recurrente las costas causadas, sin que apreciemos, tras las sentencias de instancia, serias dudas de hecho o derecho para no imponer las costas del recurso.

2.- Procede acordar igualmente la pérdida del depósito constituido para recurrir, de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la LOPJ.

FALLO

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

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de 15 de octubre de 2020, dictada por la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, en el recurso de apelación n.º 633/2020.

2.º- Imponer a la recurrente las costas del recurso de casación y ordenar la pérdida de los depósitos constituidos al efecto.

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.