

Medio: Inmueble

Sección: A fondo

Temática: ¿Sabía que si el inquilino nos debe alguna renta le podemos reclamar esas cantidades y las futuras en un mismo acto?

inmueble a fondo

¿Sabía que si el inquilino nos debe alguna renta le podemos reclamar esas cantidades y las futuras en un mismo acto?

La reclamación de prestaciones periódicas futuras en ámbito de procesos arrendaticios al amparo de lo dispuesto, en sede de condenas de futuro, en el artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

■ Rafael Gómez de la Serna y Viñas • LEXLAND Abogados

a fondo

n° 57
dic.-enero

38

Tras algo más de un lustro de funcionamiento de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, existe un relativo consenso en el colectivo de operadores jurídicos a la hora de afirmar que, al menos en parte, los objetivos que el legislador perseguía al aprobar dicha norma se han cumplido satisfactoriamente, mejorando de forma sensible la situación preexistente en el ámbito de la administración de justicia en vía civil.

Ello no obstante, no resulta menos cierto que la percepción que la ciudadanía tiene a día de hoy del funcionamiento de los Juzgados y Tribunales de Justicia apenas se ha visto modificada, en especial en lo relativo a la excesiva dilatación de los procedimientos y los altos costes asociados a los honorarios de los profesionales que intervienen en los mismos.

Esta concepción de "*justicia lenta y cara*", quizás poco ajustada a la realidad, pero firmemente anclada en el subconsciente colectivo de la ciudadanía, ha sido, históricamente, una de las razones determinantes de que, en el ámbito de los procesos por rentas arrenda-



Medio: Inmueble

Sección: A fondo

Temática: ¿Sabía que si el inquilino nos debe alguna renta le podemos reclamar esas cantidades y las futuras en un mismo acto?

¿Podemos reclamar judicialmente el pago de las rentas de alquiler futuras?

ticias impagadas, a menudo dejaron de reclamarse las cantidades devengadas desde el inicio del procedimiento civil hasta la emisión de sentencia o, en su caso, hasta la recuperación de la posesión del inmueble por parte de su propietario, toda vez que ello implicaba, a menudo, la necesidad de iniciar un nuevo procedimiento judicial, algo a lo que muchos propietarios, como resulta fácil suponer, no estaban dispuestos en atención a los gastos que ello conllevaba.

Artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“Cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte”

■ **Litigiosidad, motivada en no pocas ocasiones, por una duplicidad de procedimientos para resolver pretensiones que perfectamente podrían ser objeto de acumulación**

Esta situación, completamente contraria a una elemental economía de tiempo y medios, venía propiciada en buena medida por la existencia, antes de la entrada en vigor de la vigente Ley de dos corrientes jurisprudenciales, confrontadas e irreconciliables, una de las cuales abogaba por la posibilidad de extender la condena a las rentas vencidas con posterioridad a la interposición de la demanda y antes de la emisión del fallo, mientras que la otra, inicialmente mayoritaria, y fundamentada en una interpretación literal del hoy derogado artículo 40.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, negaba tajantemente dicha posibilidad.

En este sentido, la discusión venía enmarcada en un debate doctrinal mucho más amplio centrado en la

■ **Se trata de un precepto conceptuado, además de para combatir la morosidad, para dar salida a los problemas derivados de una litigiosidad creciente**

a fondo

nº 57
dic.-ene

39



Medio: Inmueble

Sección: A fondo

Temática: ¿Sabía que si el inquilino nos debe alguna renta le podemos reclamar esas cantidades y las futuras en un mismo acto?

Rafael Gómez de la Serna y Viñas

admisibilidad en nuestro derecho de las llamadas "condenas de futuro"

El artículo 220 de la LEC permite que la sentencia dictada en un único procedimiento civil contemple las cantidades devengadas a favor del demandante:

- hasta el momento de interponer la demanda,
- entre ese momento y el de emisión del fallo,
- y con posterioridad a la sentencia.

Sentencia del Tribunal Constitucional 194/1993 de 14 de junio, sobre la constitucionalidad y cabida en nuestro derecho de las condenas de futuro:

- 1º.- Que una forma de tutela como la que supone la condena de futuro no puede ser excluida ni negada a priori, sólo por el hecho de que, por excepción a la regla general, conlleve la tutela preventiva de prestaciones todavía no exigibles.
- 2º.- Que, como consecuencia de lo anterior, es al legislador, y, en su defecto, a los Jueces y Tribunales, a quienes corresponde perfilar los límites y presupuestos de este tipo de tutela jurisdiccional.
- 3º.- Que, en cualquier caso, en la persona de quien interesa esta tutela ha de concurrir, similarmente a lo que sucede en supuestos de acciones merodeclarativas, un específico y cualificado interés que le habilite y legitime para solicitar el amparo y actuación de los Jueces y Tribunales de Justicia frente a quien no ha incumplido aún la obligación que le incumbe, pero que, por su conducta, resulta previsible que no la cumpla.

Ello no obstante, a día de hoy, y con la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil en la mano, este debate puede considerarse está zanjado -al menos en lo que concierne a obligaciones y prestaciones de vencimiento periódico, como puedan ser rentas arrendaticias o gastos de comunidad- al contemplarse en el artículo 220 de la mencionada norma la posibilidad de que la sentencia dictada en un único procedimiento civil contemple las cantidades devengadas vencidas a favor del demandante:

- hasta el momento de interponer la demanda (1),
- entre ese momento y el de emisión del fallo (2),
- y con posterioridad a la sentencia (3).

Dentro del marco anteriormente referido, pueden señalarse dos momentos clave en la evolución que trajo consigo la incorporación a nuestro ordenamiento jurídico del artículo 220 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil y, las condenas de futuro en el ámbito general de las prestaciones de vencimiento periódico.

El primero de estos hitos viene marcado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 194/1993 de 14 de junio, en la que dicho órgano finalmente terció en la discusión acerca de la constitucionalidad y cabida en nuestro derecho de las condenas de futuro (Ver tabla1)

Junto a la resolución anteriormente citada, la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 15 de noviembre de 1.995, en la que, por primera vez, se contenía un pronunciamiento favorable a la reclamación de obligaciones a plazo o con vencimiento periódico preestablecido cuando aún no había llegado el día del vencimiento, posibilitando la condena del obligado, en tales supuestos, al pago de las obligaciones vencidas y exigibles en el momento de emitirse el fallo judicial.

En la línea de otras muchas innovaciones llevadas a cabo por el legislador al abordar la reforma del proceso civil, se trata de un precepto conceptualizado, además de para combatir la morosidad, para dar salida a los problemas derivados de una litigiosidad cre-

a fondo

nº 57
dic.-enero

40

Medio: Inmueble

Sección: A fondo

Temática: ¿Sabía que si el inquilino nos debe alguna renta le podemos reclamar esas cantidades y las futuras en un mismo acto?

¿Podemos reclamar judicialmente el pago de las rentas de alquiler futuras?

ciente, motivada, en no pocas ocasiones, por una duplicidad de procedimientos para resolver pretensiones que perfectamente podrían ser objeto de acumulación.

Se trataba, en definitiva, de paliar el colapso creciente de los Juzgados y Tribunales debido al exceso de trabajo, situación a la que, a buen seguro, no resulta ajena el incremento de procedimientos judiciales relacionados con el arrendamiento de inmuebles y el impago de rentas.

Su objeto viene definido por la reclamación de intereses o prestaciones periódicas en sede, por lo general, de obligaciones de naturaleza contractual y tracto sucesivo

En su redacción actual, el artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil reza así:

“Cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte”

En este sentido, como primer rasgo característico de los procesos en que este precepto resulta de aplicación, cabe señalar que su objeto viene específicamente definido por la reclamación de intereses o prestaciones periódicas en sede, por lo general, de obligaciones de naturaleza contractual y tracto sucesivo.

Partiendo de un hecho indubitado, cual es que una de las aplicaciones fundamentales del citado artículo tiene lugar en el ámbito de las relaciones entre arrendador y propietario, cabe señalar, además, que su efecto no se limita a la posibilidad de reclamar las rentas ya debidas y las que aún no se han devengado al tiempo de interponer la demanda.

En este sentido, a día de hoy existe una postura mayoritaria claramente favorable a extender el

ámbito de aplicación del citado precepto y a considerar que:

- tanto las rentas arrendaticias propiamente dichas,
- como las cantidades asimiladas a éstas (como puedan ser suministros de agua, gas o electricidad o impuestos), quedan incluidas en el concepto de “prestaciones periódicas” contemplado en el artículo 220.

Esta misma consideración resulta, en principio, de aplicación a otras posibles esferas de aplicación de la norma, como pueda ser las relaciones en el ámbito de comunidades de propietarios, en las que además de los gastos normales, como puedan ser los de portería, que debe asumir cada propietario, podría ser susceptible de pronunciamiento judicial, con base en lo dispuesto en el artículo 220 de la LEC, la parte proporcional de las derramas extraordinarias acordadas por la comunidad (tanto de aquellas devengadas al tiempo de efectuar la reclamación como de aquellas otras generadas con posterioridad).

Volviendo al ámbito de las relaciones arrendaticias también cabe señalar que, junto con la reclamación de rentas y conceptos asimilables devengados y no satisfechos, así como de aquellas cantidades de similar naturaleza que puedan devengarse en el futuro, resulta clara la posibilidad de acumular en el mismo procedimiento otras pretensiones, como pueda ser la de recuperación de la posesión del bien mediante desahucio del arrendatario, de tal forma que el propietario interesado en poner fin a la relación arrendaticia puede reclamar, en un solo procedimiento y de forma conjunta:

- 1º.- La resolución del contrato de arrendamiento.
- 2º.- La devolución de la posesión de la finca mediante desahucio del inquilino.
- 3º.- El pago de todas aquellas rentas y cantidades asimilables que se adeuden al tiempo de interponer la demanda o se generen hasta la recuperación de la posesión de la cosa.

a fondo

nº 57
dic.-ene

41

Medio: Inmueble

Sección: A fondo

Temática: ¿Sabía que si el inquilino nos debe alguna renta le podemos reclamar esas cantidades y las futuras en un mismo acto?

Rafael Gómez de la Serna y Viñas

Este último aspecto señalado, es decir, la posibilidad de reclamar al amparo de lo dispuesto en el artículo 220 LEC todas aquellas las rentas generadas hasta la recuperación de la posesión de la cosa, debe, sin embargo, ser matizado por ser uno de los pocos que ha generado cierta controversia jurisprudencial, dando lugar a interpretaciones un tanto dispares en la comunidad jurídica.

El problema, en concreto, se ha planteado en aquellos supuestos de ejercicio conjunto de una acción de reclamación de rentas y de desahucio cuando media allanamiento a la demanda por parte del arrendatario o se dicta sentencia decretando la resolución del arrendamiento.

En estas coordenadas, algún tribunal ha venido a sostener -en nuestra opinión con escaso acierto- que en las reclamaciones de rentas formuladas sobre la base del artículo 220 de la LEC de forma conjunta con una acción de desahucio cabe establecer distinciones entre los periodos anterior (1) y posterior a la emisión de sentencia o al allanamiento a la demanda (2), de tal forma que, una vez resuelto el contrato por mediar allanamiento o sentencia, y al no existir obligación alguna de abonar renta, los daños y perjuicios que pudieran generarse hasta la desocupación de la finca no tendrían cabida en el concepto de "intereses o prestaciones periódicas" consagrado en el artículo 220 de la LEC, debiendo, en consecuencia, ser concretados y reclamados estos perjuicios por cualquier otra vía admisible en derecho.

Frente a esta interpretación, minoritaria, contraria a la más elemental economía procesal y por completo alejada del espíritu de economía procesal que inspiran los artículos 220 y -en sede de ejecución- 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se alza una línea jurisprudencial mucho más lógica, que establece la posibilidad de reclamar todas aquellas cantidades devengadas desde que

media la resolución judicial del contrato de arrendamiento y hasta que se recupera la posesión de la cosa por parte del arrendador-propietario, conceptuándolas -ya sea en calidad de indemnización, ya de contraprestación por el uso del bien- como una prestación de devengo periódica y que, en consecuencia, encuentra plena cabida en el marco del citado precepto

Como sucede con cualquier otra resolución judicial, una vez emitidas, las sentencias dictadas con base en lo dispuesto en el artículo 220 de la LEC operan como título ejecutivo, dando derecho a la parte arrendadora beneficiada por el fallo judicial a pedir y obtener despacho de ejecución por la cantidad de intereses ya vencidos o de prestaciones periódicas ya debidas, pudiendo ampliarse la ejecución posteriormente con arreglo a lo dispuesto en el artículo 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil conforme vayan venciendo nuevos plazos (de intereses) o periodos (respecto de prestaciones periódicas como rentas arrendatarias o gastos comunitarios).

Poco más puede señalarse con relación a los procesos de ejecución de resoluciones judiciales dictadas al amparo del artículo 220 de la LEC toda vez que presentan, en sí mismas, pocas especialidades dignas de mención.

Si acaso, cabe señalar, que las ejecuciones instadas bajo el paraguas legal del citado precepto en modo alguno sitúan al ejecutado en situación de indefensión frente al ejecutante -al menos en cuanto a instrumentos de defensa se entiende- en la medida que dispone de diversos medios para oponerse a los pagos que se le reclaman, incluso acudiendo a motivos de fondo, haciendo uso de los mecanismos que, al respecto, la norma procesal, (y en concreto el artículo 556, en relación a los artículos 558 a 560 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) ponen a su disposición.

■ Junto con la reclamación de rentas y conceptos asimilables, resulta clara la posibilidad de acumular en el mismo procedimiento otras pretensiones, como pueda ser la de recuperación de la posesión del bien mediante desahucio del arrendatario

a fondo

nº 57
dic.-enero

42