

Medio: Busco casa

Sección: Sector inmobiliario

Temática: Portada / Procesos arrendaticios Ley de enjuiciamiento civil

REVISTA INMOBILIARIA

BUSCO CASA

ALQUILER Y VENTA

Nº 100 aniversario Busco Casa

Nº 100 - AGOSTO 2006 2,50 €

Especial
CASAS RÚSTICAS

¿Suben los intereses?
EL FUTURO DE LAS HIPOTECAS

Vivienda residencial
JUNTO A puertos deportivos

...y además 10 casas al detalle

8 413042 002369 00100

Medio: Busco casa

Sección: Sector inmobiliario

Temática: Procesos arrendaticios Ley de enjuiciamiento civil

_sector inmobiliario

Procesos arrendaticios

LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

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 de 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 altos costes asociados a los honorarios de los profesionales que intervienen en los mismos.

Esta concepción de "justicia lenta y cara", quizá 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 arrendaticias impagadas, a menudo dejen de reclamarse las cantidades devengadas desde el inicio del procedimiento civil hasta la emisión de la sentencia o, en su caso, hasta la recuperación de la posesión del inmueble por parte de su propietario.

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, ES EL TEMA QUE RAFAEL GÓMEZ DE LA SERNA Y VIÑAS ABORDA EN ESTE ARTÍCULO. SIN DUDA, UN TEMA DE GRAN ACTUALIDAD.

Características definitorias de los procesos iniciados al amparo del artículo 220 de la LEC en el ámbito de las relaciones arrendaticias.

En su redacción actual, el artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone lo siguiente: "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 precepto 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 de la LEC (SAP Castellón 220/2004 –Sección 2ª– de 6 de octubre y SAP Madrid 72/2005 –Sección 21ª– de 15 de febrero).

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



Medio: Busco casa

Sección: Sector inmobiliario

Temática: Procesos arrendaticios Ley de enjuiciamiento civil

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).

Ello no obstante, también debe señalarse que, en este ámbito, la jurisprudencia se ha mostrado mucho más dubitativa, dando lugar, a día de hoy, a un número bastante reducido de resoluciones, algunas de las cuales son favorables a estas tesis (SAP Cádiz 17/2005 –Sección 4ª– de 2 de febrero), mientras que otras son de signo claramente contrario (SAP Cantabria 333/2005 –Sección 2ª– de 27 de junio).

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



CABE LA POSIBILIDAD DE RECUPERAR LA POSESIÓN DEL BIEN MEDIANTE DESAHUCIO DEL PROPIETARIO

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.

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.



Medio: Busco casa

Sección: Sector inmobiliario

Temática: Procesos arrendaticios Ley de enjuiciamiento civil

_sector inmobiliario



En estas coordenadas, alguna Audiencia Provincial (Vg. SAP Madrid 77/2004 –Sección 8ª– de 18 de marzo) 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 periodificable y que, en consecuencia, encuentra plena cabida en el marco del citado precepto (Vg. SAP Barcelona 448/2004 –Sección 13ª– de 15 de junio).

Efectividad de las resoluciones judiciales dictadas en materia de arrendamientos con base a lo dispuesto en el artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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 arrendaticias 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, terciando en la polémica que se había suscitado al respecto, que las ejecuciones instadas bajo el paraguas legal del citado precepto (al igual que sucede en aquellas otras en las que resulta de aplicación el artículo 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) 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. ■

Rafael Gómez de la Serna y Viñas

Más información:
Lexlang Abogados
Tel.: 932 404 011
barcelona@lexland.es

