

¿Es posible la prescripción en el proceso resolutorio por falta de pago de la renta convenida?

Ejercitada la acción resolutoria del contrato de arrendamiento (vivienda o local de negocio) por falta de pago, y alegada por el demandado la prescripción parcial de las rentas en que se sustenta la demanda, ¿es posible examinar y resolver sobre la excepción aducida? En el caso de consignación o pago por el demandado, ¿habrá de comprender todas las cantidades de la demanda o podrá limitarse al de las rentas no prescritas? ¿Será admisible toda clase de medios probatorios? ¿Qué ocurrirá en el supuesto de apelación? Estas y otras cuestiones surgen inevitables en el supuesto que brevemente nos proponemos anotar.

Dos opiniones fundamentales pueden sostenerse sobre este particular: A) Criterio permisivo. B) Criterio prohibitivo. Sin pretensiones dogmáticas haremos unas breves consideraciones sobre una y otra.

Criterio permisivo: Sustancialmente, cabe fundamentarlo en las razones siguientes: Las rentas prescritas son rentas indebidas, luego no procede, por tanto, hacer pago o consignación de aquello que no es debido; el proceso resolutorio no impide el examen y resolución sobre la prescripción extintiva alegada por el demandado. El pago o consignación es un beneficio legal, concedido al inquilino o arrendatario demandado y ha de interpretarse en sentido favorable.

Negar la posibilidad de examinar la prescripción, sería tanto como conceder al arrendador la facultad de exigir cantidades fabulosas e imaginarias, correspondientes a mensualidades vencidas, de diez, quince, veinte o más años, en pugna con el precepto taxativo del número segundo, del artículo 1.966 del Código civil, con lo que resultaría obligado el demandado a hacer consignación o pago total, so pena de ser condenado irremisiblemente al desalojo de la vivienda o local arrendados.

Esta opinión, generalizada en algunos sectores, profesionales, ha logrado prevalecer en resoluciones aisladas. En resumen, la tesis permisiva invoca a su favor el carácter proteccionista de la legislación especial de arrendamientos urbanos en interés del inquilino o arrendatario. Las consecuencias de este criterio pueden sintetizarse así:

a) Admitir la prescripción en el proceso resolutorio por falta de pago es, por lo menos, una ampliación de medios probatorios, en contra de los taxativamente determinados en el artículo 1.579 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

b) Se crearían multitud de problemas procedimentales de insuperable solución.

c) Al examinar y resolver sobre la prescripción alegada, se prejuzgaría la cuestión, en perjuicio de alguna de las partes, con lo que se impediría el juicio declarativo ulterior sobre lo mismo, por tratarse de un hecho (la prescripción) ya conocido y resuelto en el proceso resolutorio (cosa juzgada material).

d) Se vulneraría de forma clara y manifiesta el apartado a) del artículo 161 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues no se haría pago o consignación al arrendador de las cantidades en que se sustenta la demanda, como exige el precepto, sino de la determinada por el Juez en su sentencia.

A nuestro modesto entender, la prescripción extintiva o liberatoria no es posible en proceso resolutorio del contrato de arrendamiento urbano (vivienda o local de negocio) por falta de pago de la renta convenida. Fundamos nuestra opinión en las siguientes razones:

Primera. En el origen y formación histórica, naturaleza y peculiares fines del proceso resolutorio por falta de pago y de la acción en el mismo ejercitada.

Segunda. El beneficio legal del pago o consignación concedido al demandado por la Ley de Arrendamientos Urbanos (art. 161) es ajeno a la pretensión ejercitada en el procedimiento.

Tercera. La obligación impuesta al demandado (inquilino o arrendatario) de hacer pago o consignación total, es consecuencia indefectible del contrato de arrendamiento incumplido por el arrendatario (art. 161 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con el número primero de cada uno de los artículos 1.555 y 1.258 del Código civil).

Cuarta. El arrendador demandante, al ejercitar su pretensión se ajusta estrictamente al contrato de arrendamiento incumplido por el inquilino o arrendatario.

Desarrollaremos brevemente estos extremos. El proceso resolutorio por falta de pago encuentra sustancialmente su origen en la constitución *clementina saepe contingi* debida al Papa San Clemente V (1.306) y que era un juicio abreviado al que se llamó sumario indeterminado. De este proceso se encuentran algunos atisbos en nuestro Derecho histórico patrio, singularmente en Las Partidas (6.^a, 1.^a; 23 y 3.^a, 22, 7).

Como dice el Profesor PRIETO CASTRO, «por sumariedad entendemos limitación de los medios de ataque y defensa y consiguientemente restricción del conocimiento del Juez, a fin de resolver con rapidez aunque no sea definitivamente (es decir, sin efecto de cosa juzgada permanente, sino de posible revocación en un juicio ordinario posterior) y cuyo procedimiento se sigue en las cuestiones que lo permiten o en las que es necesario» y así ocurre con el resolutorio de la relación arrendaticia por falta de pago de la renta, de carácter sumario, reiterado en constante jurisprudencia elemental y suficientemente conocida.

De aquí el reducido ámbito del proceso, que excluye las cuestiones complejas o laterales, y así don MANUEL DE LA PLAZA (II, página 358) cita la Sentencia de 3 de julio de 1941, que reiterando doctrina anteriormente establecida, declara, con sumo acierto, que «no versando el juicio sobre un arrendamiento sencillo y corriente no es posible el desahucio» ni cuando «dadas las múltiples y complejas cuestiones de Derecho planteadas no pueden ser resueltas en el procedimiento sumario de desahucio, sino en el marco más amplio del declarativo correspondiente» y agrega el mismo autor «naturalmente, el desahucio no procede cuando la litis versa sobre algo más que la

sencilla apreciación de la resolución del contrato y la restitución de la posesión, y MANRESA, en sus «Comentarios» (6.º, pág. 48), insiste asimismo, en la naturaleza sumaria del proceso resolutorio por falta de pago, que impide pueda concederse el término extraordinario de prueba, si bien pueden utilizarse cualesquiera de los medios probatorios permitidos para los juicios declarativos, «pero cuando la demanda se funda en la falta de pago del precio estipulado, para impugnar este *hecho* (la falta de pago) no puede admitirse otra prueba que la confesión judicial del demandante o el documento o recibo en que conste haberse verificado el pago».

Obsérvese que el carácter eminentemente posesorio del proceso por falta de pago resulta explícitamente reconocido por la doctrina y por el mismo Derecho positivo. Así, el Profesor PRIETO CASTRO, nos habla, certeramente, de «la función recuperatoria de la posesión y ejecutiva». Ya el mismo SCAEVOLA definía la acción de desahucio como «un remedio legal de carácter restitutorio y generador de un procedimiento sumario, concedido al arrendador contra el arrendatario o precarista para recuperar la posesión natural de la cosa arrendada o cedida en precario», en cuya definición resaltan los dos efectos típicos de la pretensión: el recuperatorio de la posesión y, el resolutorio del contrato, y PRIETO CASTRO, en «Estudios y Comentarios» (1.º, pág. 406), advierte, con su proverbial agudeza, «la nota de sumariedad significa limitación del juicio y de la resolución a la cuestión estricta para la que cada procedimiento especial se ha creado, dejando el tratamiento completo del Derecho y de todas las cuestiones laterales o accesorias al juicio declarativo plenario».

Ello explica el limitado ámbito del proceso sumario, en el que no es posible injertar cuestiones especiales (Sentencias de 2 de diciembre de 1904, 2 de noviembre de 1908 y 20 de enero de 1911), o *complejas* (Sentencias de 17 de mayo de 1942 y 5 de julio de 1945), ni afectar a derechos que pueden ser ventilados en otros juicios, y, sobre todo, no evitan ni impiden la discusión en otros juicios, de cocimientos de cuestiones no ventiladas en ellos (Sentencia de 30 de noviembre de 1903).

En cuanto al pago o consignación, ciertamente es un beneficio legal concedido al demadado, pero este beneficio es extraño a la pretensión recuperatoria de la posesión ejercitada en el procedimiento sumario.

La Ley de Arrendamientos Urbanos, inspirada en móviles de in-

terés social, al conceder el beneficio al demandado por sí, o por cualquiera otra persona en su nombre, remedia una necesidad social, atenuando los efectos propios de la acción posesoria, pero es inflexible en la extensión del beneficio.

En el Derecho anterior al Código civil, e incluso hasta fecha relativamente reciente, no fué conocido el remedio legal con el sentido y alcance que hoy tiene en el Derecho vigente. La Ley de Enjuiciamiento civil de 1855, que por vez primera estableció un procedimiento especial para el juicio de desahucio por falta de pago, remitía al juicio ordinario los casos y cuestiones de mayor dificultad. La Ley de 23 de junio de 1867 imponía al demandado el previo pago o consignación de las cantidades adeudadas para la interposición de toda clase de recursos, y la de 21 de junio de 1896 llegó a exigir el pago o consignación al arrendador, como condición previa para la interposición de cualquier incidente durante la sustanciación del juicio.

Este criterio rigorista se mantiene en el Código civil, en el que el derecho de propiedad cobra matiz individualista, de origen romano; en pugna con toda situación beneficiosa para el inquilino. Son razones sociales y de orden público las que motivan el Real decreto de 21 de junio de 1920, que inicia la legislación dirigida o intervencionista, que sustituye a la liberal e individualista del Derecho clásico, y así vino prorrogándose sucesivamente hasta el Decreto de Inquilinato de 29 de diciembre de 1931, en el que por vez primera aparece el beneficio del pago o consignación en favor del inquilino, o arrendatario, y en su artículo 4.º establece que «el inquilino podrá evitar el desahucio consignando el descubierto en el Juzgado dentro del término del tercero día, contado desde el siguiente al de la citación», criterio proteccionista, ampliado después en el artículo 2.º del Decreto-ley de 30 de diciembre de 1944 «hasta el acto de la notificación de la Sentencia» y en el Decreto-ley de 30 de noviembre de 1945 «hasta el momento del lanzamiento» y así lo recoge el apartado e) del artículo 161 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Pues bien, el beneficio del pago o consignación no atribuye al demandado el derecho de limitarlo al importe de las rentas no prescritas, pues el apartado a) se refiere a «las cantidades en que se sustente la demanda» y ello es consecuencia inflexible de lo preceptuado en el artículo 1.258 (en relación con el número 1.º del artículo 1.555) del Código civil, que al señalar los efectos típicos de los contratos consensuales, establece que «los contratos se perfeccio-

nan por el mero consentimiento y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley».

De aquí se sigue que el pago o consignación total por el demandado, en el supuesto planteado, es consecuencia legal del incumplimiento del contrato de arrendamiento constituido con el demandante.

Obsérvese que el arrendador demandante ejercita la acción recuperatoria de la posesión cedida al inquilino o arrendatario y no la personal encaminada a reclamar las rentas vencidas y no satisfechas, y de consiguiente, en el proceso resolutorio por falta de pago no se trata de exigir del arrendatario el cumplimiento de la obligación fundamental de satisfacer el precio del arrendamiento en los términos convenidos (núm. 1.º, art. 155 del Código civil).

Recuérdese que en el proceso resolutorio por falta de pago el demandante aparece legitimado por la posesión real a título de dueño, de usufructuario o cualesquiera otro que le dé derecho a disfrutarla (artículo 1.564 de la Ley de Enjuiciamiento civil). De donde resulta la imposibilidad de injertar en el proceso el problema de la prescripción y así lo evidencia la circunstancia de que el arrendador puede tener derecho a los frutos de la cosa arrendada (rentas) y no ostenta derecho real sobre la misma (art. 1.094 del Código civil), y, por tanto, excluido del ejercicio de la acción resolutoria por falta de pago, o sea, puede venir legitimado activamente para reclamar los frutos o rentas, y, por el contrario, impedido para demandar la resolución del contrato de arrendamiento.

En conclusión, en el supuesto planteado nos pronunciamos resolutivamente por el *Criterio Prohibitivo*, es decir, que no es posible en el proceso resolutorio por falta de pago discutir ni resolver sobre la prescripción alegada, debiendo remitir su examen al juicio declarativo correspondiente.

En consecuencia, procede exigir del demandado (inquilino o arrendatario) el pago o consignación total como medio enervatorio de la pretensión y lo mismo ocurrirá para poder interponer recurso de apelación con arreglo a lo prevenido en el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Entonces, pudiera preguntarse: ¿qué remedio cabe al demandado que hizo pago o consignación total para exigir del arrendador la res-

titución o devolución del importe de las anualidades de rentas que se estiman incursas en prescripción?

El demandado no queda inerte frente al adversario y tiene acción para exigir del arrendador, en el proceso correspondiente, la restitución o devolución del importe de las rentas cuya obligación se declare sometida a prescripción y, por tanto, legalmente extinguida, mediante la adecuada prueba del hecho que la origina, a menos que el arrendador demandado en el segundo procedimiento acredite la interrupción de la prescripción por alguno de los modos legalmente establecidos en el artículo 1.973 del Código civil.

Planteadas la cuestión en el proceso declarativo correspondiente, pueden ocurrir dos supuestos: a) Que el arrendador, ahora demandado, acredite en forma idónea la interrupción de la prescripción por alguno de los modos legales. En este caso procede la absolución del demandado, actor en el proceso resolutorio por falta de pago. b) Que no se acredite la interrupción idónea. En este caso procede la condena del arrendador a la restitución o devolución, o sea, condena al pago de cantidad líquida y determinada (art. 921 de la Ley de Enjuiciamiento civil) con el interés legal de la misma desde la fecha del emplazamiento, conforme a los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del Código civil, e imposición de costas (principio del vencimiento) si la pretensión se hubiere ejercitado en procedimiento de cognición.

Esta opinión, irrelevante por ser nuestra, la fundamentamos en las siguientes razones:

Primera. La obligación declarada judicialmente prescrita es una obligación extinguida, pues si bien la prescripción extintiva o liberatoria no aparece expresamente aludida en el artículo 1.156 del Código civil, es indudablemente un modo extintivo de toda clase de obligaciones, y como las acciones prescriben por el mero lapso de tiempo fijado por la ley (art. 1.961 del Código civil) salvo causa de interrupción y la de satisfacer el precio de los arriendos (rústicos y urbanos) prescribe por el transcurso de cinco años (núm. 2.º del artículo 1.966), resulta, en conclusión, que el arrendador viene obligado a devolver al arrendatario demandante el importe de las anualidades de renta, que el primero hizo suyas en el procedimiento resolutorio.

Segunda. El principio jurídico de que «nadie puede enriquecerse sin causa y a costa de otro, que, naturalmente, se empobrece», obliga a la restitución, sin que sea necesario para ello acudir a la «con-

dictio indebite», ni a la doctrina del abuso del derecho, con sus atisbos en el artículo 1.902 del Código civil, ni a ninguna otra especie más o menos análoga, pues en el caso presente, a nuestro juicio, se trata, simplemente, de una «condictio sine causa».

Tercera. La obligación de devolver o restituir nace, para el arrendador demandado, del artículo 1.091, en relación con el 1.543 del Código civil, o sea del propio contrato de arrendamiento (vivienda o local de negocio) constituido con el demandado. Ya decía MANRESA («Comentarios», 6.º, 15), «téngase presente, por último, sobre este punto, que el pago de la renta no puede demandarse en el juicio de desahucio sino por separado en el declarativo correspondiente; son dos acciones distintas, que deben ventilarse y decidirse en juicio de diferente naturaleza». Pues bien, el artículo 1.091 del Código civil, al referirse a las fuentes de las obligaciones declara que «las nacidas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de las mismas, «y como la obligación de satisfacer determinadas rentas, declaradas prescritas en el juicio adecuado, es una obligación legalmente extinguida, resulta, en definitiva, que el arrendador que hizo suyo el importe en el proceso resolutorio, ha obtenido una retribución patrimonial sin causa y de ahí el fundamento jurídico de la obligación de restituir.

Con lo expuesto damos fin a estas breves líneas, en las que hemos intentado poner de relieve un importante aspecto del proceso resolutorio por falta de pago de la renta y por su interés doctrinal y trascendencia práctica, ha de merecer la atención reposada de los profesionales.

Sevilla, enero de 1953.

JUAN DE TORRES AGUILAR

Juez municipal núm. 3. de Sevilla.