Centro de Estudios de Consumo

PUBLICACIONES JURÍDICAS
http://centrodeestudiosdeconsumo.com

SE RESUELVE EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA POR IMPAGO DE LA RENTA, AUN HABIENDO INCUMPLIDO EL ARRENDADOR PREVIAMENTE*

Comentario a la STS 196/2022, de 7 de marzo (ECLI:ES:TS:2022:935)

José María Martín Faba**
Profesor Ayudante
Universidad Autónoma de Madrid

Fecha de publicación: 25 de abril de 2022

I. Los hechos

El 1 de octubre de 2010 se formalizó un contrato de arrendamiento de vivienda. En noviembre de 2019, el arrendador promovió contra el arrendatario una demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta. 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. La demandada no discutió el impago de la renta, si bien opuso la compensación, toda vez que el arrendador había sido condenado, por sentencia firme de 14 de marzo de 2016, a abonar a la arrendataria la cantidad de 5.906,40 euros, más costas, por ejecución de obras de reparación que correspondían a la parte arrendadora.

Seguido el correspondiente procedimiento de desahucio por falta de pago de la renta, el Juzgado de Primera Instancia, al entender concurrían los requisitos para que operase la

* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha" (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana y a la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2021-GRIN31309, denominado "Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco" (GIPAC).
** ORCID ID: https://orcid.org/0000-0002-4826-8140

excepción de compensación, y reputarla como un medio de pago reconocido, desestimó la demanda. Interpuesto recurso de apelación por el arrendador, la Audiencia Provincial estimó el recurso, revocó la sentencia del Juzgado y decretó el desahucio por falta de pago de la renta. En esencia, la Audiencia sostuvo que, debido a la naturaleza especial y sumaria del procedimiento de desahucio, el demandado solo tiene la posibilidad de alegar el pago o ejercitar la enervación, mas no la compensación con otras cantidades debidas por el arrendador. La arrendataria recurre por interés casacional, por contravención de los arts. 1156 y 1195 CC, pues reconocida la deuda de la actora con la demandada mediante sentencia firme y opuesta la compensación en la contestación de la demanda, esta 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 del Tribunal Supremo sobre los efectos de la compensación.

II. La doctrina

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. Así, 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". El art. 438.2 LEC veda la "reconvención en los juicios verbales que, según la ley, deban finalizar por sentencia sin efectos de cosa juzgada". Tampoco se prevé expresamente la posibilidad del juego normativo de los arts. 408.1 y 438.3 de la LEC, con respecto a la denominada excepción reconvencional 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.

La sumariedad del 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. 1156 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 esta última como una *solutio* sin ejecución de la prestación debida. Esta técnica de neutralización de obligaciones en la suma concurrente, sometida a una concreta disciplina legal (arts. 1195 y ss. 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 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 la ejecución de la sentencia que le reconoció tal crédito mediante el 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 CC. 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.

III. Los comentarios

1. Aunque es un tema discutible, creo que es un error desestimar la oposición por compensación en un caso como este. La razón por la que en un procedimiento sumario

de desahucio solo se permite oponer el pago es porque se presupone que su prueba prácticamente no admite contradicción, por lo que su proposición es coherente con la limitación de la cognición judicial y la simplicidad del proceso. Piensa el legislador en una carta de pago, cuya eficacia jurídica es difícil de neutralizar mediante la alegación de otro hecho. Pero tan arduo es enervar la eficacia jurídica de una carta de pago como impedir la eficacia jurídica de una sentencia de condena que es título ejecutivo ¿Por qué motivo podría el arrendador enervar la eficacia del crédito reflejado en el título ejecutivo a favor del arrendatario? En mi opinión, opuesta la compensación, su estimación no compromete la cognición judicial limitada, ni la ausencia de complejidad del proceso. Por razones pragmáticas debe admitirse, pues se evitaría que el arrendatario pagase la renta y que tuviera que iniciar un procedimiento de ejecución de sentencia. Cuestión distinta sería que el crédito frente al arrendador demandante no estuviera reflejado en una sentencia de condena, y ante una oposición de compensación por el arrendatario demandado el demandante cuestiona bien la existencia de la deuda o bien su importe. En ese caso el crédito a favor del arrendatario sería ilíquido e inexigible, y si el juez entrara a conocer sobre ello se conculcarían las reglas de limitación de la cognición judicial y de no complejidad del proceso[1]. Por eso el art. 557.1. 2º LEC permite como motivo de oposición a la ejecución de título no judicial la "compensación de crédito líquido que resulte de documento que tenga fuerza ejecutiva".

2. La solución de la sala está condicionada por las reglas procesales, y si se permitiera al arrendatario en el juicio de desahucio alegar la *exceptio inadimpleti contractus* o la compensación, creo que el desahucio no sería procedente, por lo que argumentaré a continuación. Hay que tener presente que el desahucio por impago de las rentas es la manera de llamar en materia arrendaticia a la resolución contractual por incumplimiento. Según la jurisprudencia, si el que demanda la resolución no ha cumplido su respectiva obligación, la resolución no procede. Pero no basta que el que pide la resolución haya incumplido, sino que su incumplimiento debe ser grave, de eficacia resolutoria, de forma que el otro contratante hubiera podido oponerle la excepción de contrato incumplido. Mas si el incumplimiento del que insta la resolución no es grave, el incumplimiento esencial de la contraparte es susceptible de conducir a la resolución. En efecto, "la excepción de contrato incumplido para oponerse a la facultad

[1] *Cfr*. SAP Alicante 133/2012, de 8 marzo (JUR 2012\215449), que desestima la compensación entre las rentas y el importe de la reparación eléctrica realizada por el arrendatario por la falta de acreditación de que el arrendador fuera deudor de dicho importe. En la SAP Tarragona 213/1999, de 31 mayo (AC 1999\6018), no se admite la compensación porque no se probó en qué consistían las reparaciones. Igualmente, las SSAP Madrid 323/2018, de 4 julio (JUR 2018\224800) y Cantabria 26/2000, de 8 septiembre (AC 2000\1809). Nótese que, en todos estos casos, en los que no se admite la compensación, el crédito a favor del arrendatario no era líquido ni exigible, ni mucho menos estaba reflejado en un título ejecutivo.

resolutoria ejercida por la contraparte en las obligaciones recíprocas debe fundarse en un incumplimiento de relevancia suficiente para llevar consigo la frustración del interés de la contraparte en la celebración del contrato"[2].

Nótese que, a tenor del art. 27.3 LAU, cabe la resolución del arrendamiento de vivienda, a instancia del arrendatario, cuando el arrendador no realiza las reparaciones del art. 21 LAU. En efecto, el incumplimiento de esta obligación permitirá al arrendatario oponer la *exceptio inadimpleti contractus*, siempre que por la no realización de las obras el arrendatario no pueda gozar de la cosa y se produzca la frustración del fin del contrato[3]. Pero en nuestro caso las obras ya han sido realizadas por el arrendatario, y el impago de la obra por parte del arrendador es un mero incumplimiento de una obligación contractual contemplada en el art. 21.3 LAU. Este incumplimiento no permite al arrendatario instar la resolución en virtud del artículo 27.3 LAU, sino que permite a aquel "exigir de inmediato su importe al arrendador" (art. 21.3 LAU)[4]. No obstante, el arrendatario podría instar la resolución del arrendamiento por falta de pago de las obras con fundamento en el art. 1124 CC[5], precepto que requiere para que sea procedente la resolución que se frustre el interés del arrendatario en la celebración del contrato. Entonces, cómo quedaría frustrado el interés del arrendatario por el impago de las obras si, una vez realizadas por este, la vivienda satisface el propósito del contrato. Así, el arrendatario tendrá que seguir pagando incluso en caso de incumplimiento previo del arrendador, siempre y cuando siga ocupando y disfrutando de la vivienda[6]. En efecto, se ha entendido que la obligación recíproca del pago de la renta es entregar la cosa, por lo que para suspender el cumplimiento de aquella obligación la cosa no ha de entregarse o entregarse de forma tal que sea inhábil para el fin pretendido[7]. Por eso en los contratos de arrendamiento es común acordar que, durante un plazo determinado, la obligación de pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble[8]. Solo cabe suspender el pago de las rentas cuando se trata de una privación total de la cosa o de perturbaciones de tal calibre

[2] STS 30 octubre 2008 (RJ 2008, 5806).
[3] STS 11 febrero 2002 (RJ 2002, 2889).
[4] Dice RODRÍGUEZ MORATA, "Comentario art. 21 LAU", que "de inmediato" significa que el arrendatario puede deducir en la siguiente mensualidad de renta a la finalización de las obras el coste efectivo de la reparación urgente.
[5] RAGEL SANCHEZ, "Comentario art. 27 LAU", 2013.
[6] LÓPEZ MAZA, "Comentario art. 27 LAU", 2021.
[7] La SAP Murcia 72/2006, de 14 marzo (JUR 2006\182145), permite la resolución a instancia del arrendatario por falta de energía eléctrica de la nave, que era el presupuesto esencial para que pudiese utilizarse el inmueble. *Cfr*. QUICIOS MOLINA, "Comentario art. 1555 CC", 2021.
[8] SAP Ourense 243/2016, de 27 junio (JUR 2016\185816).

que priven al arrendatario del uso o goce total de la cosa arrendada por culpa del arrendador[9].

Mas podría argumentarse que, aunque la vivienda satisfaga el propósito del contrato, es a costa de que el arrendatario haya invertido un dinero que no presuponía que iba a invertir cuando firmó el arrendamiento. La inversión del arrendatario en las obras puede incluso provocar su incumplimiento sobrevenido por disminución de su patrimonio. Es, además, notorio que el impago de la obra no es de poca importancia cuando el arrendador no ha atendido la petición del arrendatario de remediar el incumplimiento antes de instar la resolución. Además, para estimar la excepción de contrato incumplido, al igual que ocurre con la resolución por incumplimiento, no hay que divagar sobre si las obligaciones incumplidas son técnicamente interdependientes, sino sobre si el incumplimiento del acreedor de su obligación, por su importancia, justifica que el deudor deje de cumplir la suya. No parece que el arrendatario aboné la renta en contraprestación a que el arrendador le pague, cuando proceda, las reparaciones necesarias, pero si el incumplimiento de esta obligación se considera importante puede ser procedente la excepción de incumplimiento opuesta por el arrendatario cuando el arrendador le reclama la renta impagada o la resolución del contrato por esta causa. Además, podría sostenerse que lo que es preciso para estimar la excepción de contrato incumplido es que el arrendatario suspenda su cumplimiento en la parte *correspondiente* a la intensidad del incumplimiento del arrendador, y si es así, procede la excepción, y no la resolución, aunque el incumplimiento de esta parte sea susceptible de ser remediado y no hubiera de dar lugar a la resolución. Si el arrendador incumple, el arrendatario puede negarse a pagar la renta en una medida *correspondiente* al incumplimiento del arrendador, aunque de hecho el arrendatario no pudiera resolver el arrendamiento por la falta de pago por el arrendador de las reparaciones necesarias[10]. Así, puede razonarse que el impago de las rentas *es correspondiente* a la intensidad del impago de las reparaciones. El arrendatario suspende su cumplimiento por razón de un incumplimiento adverso que tiene *importancia simétrica*. Incluso, en términos monetarios, el incumplimiento del arrendador *es superior* al del arrendatario. La excepción de incumplimiento debe denegarse cuando el incumplimiento del que la opone es más intenso que el incumplimiento del demandante, y, en nuestro caso, es al contrario. Por tanto, una vez pagada la reparación por el arrendatario, y todavía no reembolsada por el arrendador, aquel puede suspender el pago de las rentas en una *medida equivalente* al incumplimiento del arrendador, y si lo hace y el arrendador resuelve, no procede la resolución.

[9] LUCAS FERNÁNDEZ, "Comentario art. 1555 CC", 2015.
[10] *Cfr.* CARRASCO PERERA, *Derecho de Contratos*, 2021, 21/12.

Por lo demás, el límite a la excepción de incumplimiento debe ser el oportunismo del que la alega. Yo creo que el arrendatario no es oportunista al no pagar la renta. Lo sería si se limitara a pedir la desestimación de la demanda de desahucio sin haber reclamado el cumplimiento al demandante, pero nuestro arrendatario no se quedó parado y demandó al arrendador. No hay oportunismo cuando el arrendatario vino pagando parte del precio, y se niega a pagar el resto alegando un incumplimiento del arrendador que si no es remediado provoca que el arrendatario no pueda disfrutar en plenitud de la cosa arrendada. Al contrario, una admisión de la pretensión resolutoria validaría una aspiración oportunista del arrendador, que utilizaría en su favor un incumplimiento de la otra parte, menos intenso que el suyo, para escapar del negocio. No hay inconveniente en denegar la resolución y dejar el *statu quo* prexistente, que es lo que quería el arrendatario y que no podía ser destruido por el arrendador.

3. Con todo, repárese que no es lo mismo la excepción de incumplimiento que la compensación, pues ambas se subordinan a diferentes reglas operativas. La compensación no está sujeta a las reglas de la excepción de incumplimiento, pues en aquella no se exige la condición sinalagmática del vínculo ni la gravedad del incumplimiento[11]. La compensación del precio del arrendamiento puede realizarse cuando el arrendador y el arrendatario, por derecho propio, sean recíprocamente acreedor y deudor el uno del otro (art 1195 CC), y siempre que se cumplan las prescripciones del art. 1196 CC. En nuestro caso lo cierto es el arrendador no reclama las rentas sino la restitución de la vivienda. Pero la causa que faculta a la restitución del inmueble es la falta de pago de las rentas, que en realidad nunca fueron impagadas, pues a medida que se iban devengando se iban extinguiendo por mor de la compensación, y se extinguirán hasta que su montante alcance el crédito que ostenta el arrendatario frente al arrendador.

Del art. 1202 CC se desprende que la compensación es automática (*aunque no tengan conocimiento de ella los acreedores y deudores*) y con efecto retroactivo al momento en que se produce la concurrencia entre las deudas[12]. Con todo, aunque la compensación tenga carácter automático, no se produce hasta que no es alegada extrajudicialmente *por una* de las partes afectadas, o es solicitada ante los Tribunales en forma de acción o de excepción. Una vez declarada o alegada, desplegará retroactivamente sus efectos[13]. Es cierto que, como dice la sentencia, la propietaria no podía imponer a la inquilina que el pago de la cantidad a la que aquella fue condenada se dedujera del importe de las rentas

[11] CARRASCO PERARA, *Derecho de contratos*, 2021, 21/21.
[12] STS 3 abril 2006 (RJ 1911, 2016).
[13] VALVUENA GUTIÉRREZ, "Comentario art. 1202", 2013 y VALPUESTA FERNÁNDEZ, "Comentario art. 1202 CC", 2015.

a medida que se fueran devengando, a modo de aplazamiento de pago; pero nótese que aquí esa compensación ha sido pedida expresamente por el inquilino interesado. Que la compensación se comunique al arrendador después, y no antes, de dejar de pagar la rentas no es motivo para acordar el desahucio, pues la compensación se aplica retroactivamente, con efectos a partir de que se produce la concurrencia de las deudas. Como el crédito del arrendatario es anterior y mayor que el del arrendador, cada renta mensual que iba venciendo quedaba automáticamente extinguida por compensación, aunque el arrendatario haya alegado dicha compensación después de no pagar la renta.

4. Podría pensarse que no cabe la compensación porque el arrendatario pudo ejecutar la sentencia de condena, en vez de dejar de pagar las rentas, estando entonces la compensación basada en el abuso (art. 7 CC), o simplemente impedida por una integración contractual conforme a la buena fe (art. 1258 CC). El deudor no puede oponer la compensación contra un crédito adverso que a tenor del contrato protegía un interés que el acreedor solo podía realizar mediante su cobro efectivo. Tampoco cabría la compensación si por la naturaleza del crédito del arrendador la compensación frustrara enteramente su interés futuro en el contrato; o le causara un perjuicio irreversible que impida al arrendatario retener su prestación en tanto la contraparte no cumpla[14]. Con todo, no creo que la extinción de una obligación de pagar una suma de dinero mediante compensación y no por pago pueda frustrar el interés futuro del arrendador. Además, la extinción de la obligación por compensación no causa un perjuicio irreversible al arrendador que impida al arrendatario ejercerla. Obsérvese que la ejecución de la sentencia de condena y el embargo de las rentas tendría prácticamente el mismo efecto que la compensación, pues el arrendador dejaría de percibir las rentas en ambos casos. En efecto, según el art. 622 LEC, cuando lo embargado sean rentas, se enviará orden de retención al arrendatario para que las retenga a disposición del tribunal.

5. **En conclusión, no hay fundamento para resolver el arrendamiento. En primer lugar, y a pesar de las limitaciones procesales del juicio de desahucio, debió permitirse al arrendatario oponer la compensación, pues no compromete la cognición judicial limitada ni la ausencia de complejidad del proceso. En segundo lugar, era procedente la *exceptio inadimpleti contractus*, y no la resolución, pues el incumplimiento del arrendador es anterior y más importante que el del arrendatario. En tercer lugar, aunque se considerara improcedente la excepción de contrato incumplido, debería estimarse la compensación, la cual no está sujeta a las reglas de la aludida excepción. La compensación se aplica retroactivamente, con efectos a partir de que se produce la concurrencia de las deudas, una vez que**

[14] *Cfr.* CARRASCO PERERA, *Tratado de abuso de derecho y fraude de ley*, 2016.

es alegada extrajudicialmente por una de las partes afectadas, o es solicitada ante los Tribunales en forma de acción o de excepción. Finalmente, la compensación opuesta no está basada en el abuso (art. 7 CC) ni vedada por una integración contractual conforme a la buena fe (art. 1258 CC).