

Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje

Zuzenbide Prozesalata Arbitraia Euskal Aldizkaria

Dirección

Prof. Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Antonio María Lorca Navarrete

Contenido / Content

Sección Doctrinal/Doctoral work on litigation and arbitration

- Dra. Elisabet Cerrato Guri.** Aspectos problemáticos de la enervación del desahucio por falta de pago. *Problematic aspects of the enervation of eviction for non-payment* / El PAR ACADÉMICO EVALUADOR no ha autorizado su identidad 1
- Dr. Antonio María Lorca Navarrete.** ¿Es la insuficiencia probatoria de la parte en el proceso civil una modalidad de prueba de oficio?. *Is the probation insufficiency of the part in the civil spanish process a modality of Proof of office?* / El PAR ACADÉMICO EVALUADOR no ha autorizado su identidad 15

Notas/Notes

- Valentín López Álvarez.** ¿Qué aconteció con Barreto? (Una aproximación a la ejecución del laudo arbitral cubano desde una perspectiva práctica). *Approach to the execution of the cuban arbitral award* / PAR ACADÉMICO EVALUADOR: Prof. Dr. Isnel Martínez Montenegro (Chile) 21
- Miquel Pons-Portella.** Los Letrados de la Administración de Justicia en la reforma procesal española: El estigma de su falta de independencia. *The Masters in the spanish procedural reform: The stigma of their lack of independence* / PAR ACADÉMICO EVALUADOR: D. Luís Revilla Pérez (Sevilla) 29
- Luís Revilla Pérez.** Propuesta de reforma de la Ley Orgánica reguladora del Tribunal del Jurado en España (Análisis del Anteproyecto del Código Procesal Penal) *Proposals for reform of the regulatory law of the Jury Court in Spain* / PAR ACADÉMICO EVALUADOR: Prof. Dr. Miguel Cid Cebrián (Madrid) 55



Universidad del País Vasco Euskal Herriko Unibertsitatea

ASPECTOS PROBLEMÁTICOS DE LA ENERVACIÓN DEL DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO*

PROBLEMATIC ASPECTS OF THE ENERVATION OF EVICTION FOR NON-PAYMENT

Dra. Elisabet Cerrato Guri**
Tarragona

RESUMEN

Uno de los requisitos esenciales de toda demanda de desahucio por falta de pago es la exigencia al arrendador de indicar las circunstancias que pueden permitir o, en su caso, impedir enervar el desahucio. Esta última opción tendrá lugar cuando el arrendatario ya hubiera hecho uso de esta facultad en una ocasión anterior, o cuando el arrendador le hubiese requerido extrajudicialmente de pago sin éxito, en los términos legalmente establecidos. Sin embargo, nuestra norma procesal deja de concretar aspectos esenciales de estas excepciones a la enervación, lo que ha provocado soluciones contradictorias de nuestros tribunales de justicia y la necesidad de una respuesta judicial consolidada. Todas estas cuestiones son objeto de análisis en el presente trabajo.

Palabras claves: desahucio, enervación, requerimiento de pago, plazo inicial.

ABSTRACT

One of the essential requirements of any demand for eviction for non-payment is the requirement to the landlord to indicate the circumstances that may allow or, where appropriate, prevent from enervating the eviction. This last option will happen when the tenant has already made use of this power on a previous occasion, or when the landlord has extrajudicially requested payment without success, in the legally established terms. However, the Spanish Procedural Law fails to specify essential aspects of these exceptions to the enervation, which has led to contradictory solutions from our courts and the need for a consolidated judicial response. All these issues are analysed in this paper.

Keywords: eviction, enervation, payment requirement, initial term.

EVALUACIÓN POR PAR ACADÉMICO POSITIVA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA REVISTA VASCA DE DERECHO PROCESAL Y ARBITRAJE.

Evaluación recibida el día dos de mayo de 2018.

EL PAR ACADÉMICO EVALUADOR NO HA AUTORIZADO PARA QUE SEA CONOCIDA SU IDENTIDAD.

* * *

Sumario: 1. Introducción. 2. La enervación del desahucio por falta de pago. 3. Dos cuestiones problemáticas del pago enervador. 3.1. El previo requerimiento extrajudicial de pago. 3.1.1. Requisitos y contenido 3.1.2. El requerimiento realizado a través de “medio fehaciente”. 3.2.

* Este trabajo se desarrolla en el marco de la Cátedra UNESCO de la vivienda de la Universitat Rovira i Virgili, dirigida por el profesor Dr. Sergio Nasarre Aznar (<http://housing.urv.cat/>).

** Profesora agregada de la Universitat Rovira i Virgili. E-mail: elisabet.cerrato@urv.cat

El *dies a quo* del pago enervador. 3.2.1. Tras la admisión de la demanda. 3.2.2. Con la presentación de la demanda. 3.2.3. Solución de nuestra doctrina jurisprudencial. 4. Reflexión final.

1. INTRODUCCIÓN

Una de las cuestiones más sensibles que se plantea en el ámbito del alquiler, especialmente el de las viviendas, es el desahucio del inquilino por falta de pago de las rentas debidas. Ante esta realidad, y tras distintas reformas procesales¹, nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC) regula, con cierta dispersión, cómo debe actuar el arrendador, que ha dejado de percibir del arrendatario las rentas debidas o cantidades asimilables, para recuperar la posesión de su finca, y cómo y cuándo puede el arrendatario evitar ser desalojado de la vivienda una vez iniciado el proceso de desahucio por falta de pago; o, en otros términos, cómo puede enervar la acción de desahucio.

Según dispone el art. 250.1 LEC, esta reclamación judicial deberá vehicularse por los trámites del juicio verbal, si bien con algunas especialidades, siendo de destacar que el demandante podrá escoger entre ejercitar la acción de desahucio de manera individual o bien acumularla a la reclamación de las rentas o cantidades debidas. Sea como fuere, el escrito inicial de demanda que pretenda el desahucio por falta de pago deberá reunir ciertas particularidades, que no exige la genérica regulación del art. 399 LEC, entre las que debe señalarse la necesidad de que el arrendador-demandante indique la viabilidad, o no, del pago enervador para que el arrendatario-demandado pueda eludir el desalojo del inmueble². O, en palabras de la propia ley, “las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio”, de modo que, en caso de concurrir, el arrendatario pueda seguir permaneciendo en la finca al margen de lo que originó la reclamación judicial, esto es, la recuperación de la posesión por su propietario motivada por el incumplimiento en el pago de las rentas. Por lo tanto, se trata de un requisito ineludible cuya inobservancia tendrá como consecuencia la inadmisión de la demanda³. A pesar de ello, en el ámbito doctrinal se ha recordado la posible subsanación de tal omisión en virtud de “la doctrina del TC según la cual el derecho a una resolución sobre el fondo y el derecho a la tutela judicial efectiva no puede someterse a un excesivo formalismo, salvo que se trate de defectos procesales insubsanables, como la falta de jurisdicción o competencia”⁴.

Una vez presentada la demanda de desahucio, será el Letrado de la Administración de Justicia quien deba admitirla (por decreto) o dar cuenta al tribunal para que sea éste quien resuelva sobre su admisión cuando estimare la falta de jurisdicción o competencia, o bien la

¹ Especialmente significativas son las reformas operadas por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013); la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal (BOE núm. 245, de 11 de octubre de 2011); y la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios (BOE núm. 283, de 24 de noviembre de 2009).

² A fecha de hoy, sigue siendo de actualidad la consideración de ESCALER BASCOMPTE, R., *El desahucio por falta de pago*, Atelier, Barcelona, 2006, p.113 sobre la enervación del desahucio en tanto que una de las cuestiones más problemáticas del juicio de desahucio, y muestra de ello es la “importante proliferación de resoluciones jurisprudenciales en muy distinto sentido”.

³ Este requisito legal no se contempla para la demanda de desahucio por expiración del plazo legal o contractual, puesto que en esta ocasión no tiene cabida una posible enervación (vid. art. 439.3 LEC).

⁴ CORBAL FERNÁNDEZ, J., *Comentario al artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, en “Brocá-Majada-Corbal. Práctica procesal civil. Tomo V (arts. 1 a 35)”, Corbal, Izquierdo, Picó (dirs.) 23ª ed., Bosch, Barcelona, 2014, p. 739.

existencia de defectos formales no subsanados por el actor en el plazo legal concedido a tal efecto (art. 404 LEC).

A diferencia de lo que sucede con la acción de desahucio por expiración de contrato o plazo legal –que seguirá estrictamente los trámites del juicio verbal–, en esta ocasión el legislador ha optado por una tramitación sumaria en la que se ven limitados los medios de alegación y prueba, tal y como se ha reconocido en la jurisprudencia menor⁵. Así, tras la admisión de la demanda, la norma procesal dispone en su art. 440.3 que el Letrado de la Administración de Justicia requiera al demandado para que en el plazo de diez días lleve a cabo alguna de las siguientes actuaciones: desaloje el inmueble y pague al actor (esta última pretensión sólo si se hubiere acumulado la reclamación de cantidad a la acción de desahucio por falta de pago); acepte la enervación, haciendo frente al pago de la totalidad de la deuda; o se oponga a la demanda de desahucio por concurrir alguno de los motivos tasados en el citado precepto legal, cuales son el pago de la deuda o la concurrencia de las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, en cuyo caso se prevé la celebración de una vista en la que sólo se permitirá al demandado realizar alegaciones y practicar pruebas sobre dichas circunstancias (art. 444.1 LEC).

En este contexto, especialmente problemático del proceso de desahucio por falta de pago es el supuesto en el que el arrendatario-deudor pretende el pago enervador que le permita evitar el desalojo para seguir disfrutando de la posesión del inmueble, y topa con la oposición del acreedor-demandante que lo considera improcedente, siendo para esta parte procesal inevitable el desahucio y la consiguiente recuperación de la posesión de su finca. Nuestro legislador ha tratado esta realidad en el art. 22.4 LEC, si bien lo ha hecho de manera insatisfactoria por cuanto ha sido incapaz de concretar dos situaciones conflictivas que con relativa frecuencia se ponen de manifiesto en la práctica y que han precisado de un importante esfuerzo interpretativo de nuestros tribunales de justicia. Por ello, el objetivo último del presente trabajo es examinar tales situaciones e identificar cuáles han sido las soluciones alcanzadas por nuestra doctrina judicial que, una vez más, se ha visto en la necesidad de integrar la falta de respuesta legal a un reclamo de nuestra sociedad.

2. LA ENERVACIÓN DEL DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO

El art. 22 LEC regula la terminación del proceso por satisfacción extraprocésal o carencia sobrevenida del objeto, dedicando una especial atención al supuesto de enervación del desahucio. A modo preliminar, observamos que esta norma se enmarca dentro del capítulo dedicado al poder de disposición de los litigantes sobre el proceso y sobre sus pretensiones (arts. 19 a 22 LEC) que les faculta para “renunciar, desistir del juicio, allanarse, someterse a mediación o a arbitraje y transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero”

⁵ Según destaca la SAP de Madrid (Sección 10ª) de 28 de octubre de 2015, f.j. 1º (JUR\2015\300271), “[...] la acción de desahucio por expiración del plazo contractual ha de ventilarse a través del cauce del juicio verbal, de acuerdo con el artículo 250,1,1º del citado texto procesal, que es un juicio de naturaleza declarativa, sin cortapisa alguna de medios de alegación y defensa, que admite la acreditación y discusión en su seno de cualquier cuestión atinente a si ha expirado o no el término contractual pactado (...) no pudiendo confundirse con el juicio de desahucio por falta de pago presidido en sus contornos por esa limitación de medios alegatorios y probatorios”.

(art. 19.1 LEC)⁶, siendo la consecuencia última del caso que nos ocupa la anticipada finalización del proceso porque se ha logrado la satisfacción extraprocesal del actor (o demandado reconviniente), o bien porque de manera sobrevenida ha desaparecido el objeto del proceso⁷.

Así, de entrada, parece que en cualquiera de los dos supuestos enunciados ha dejado de existir conflicto alguno entre las partes “siendo innecesaria y contraria al interés general la tutela judicial”⁸ solicitada. Sin embargo, pese a su ubicación sistemática en la Ley, no compartimos que ello pueda mantenerse respecto de la enervación del desahucio por falta de pago⁹ pues si bien es cierto que el pago de las rentas y/o cantidades debidas, de conformidad con las exigencias del art. 22.4 LEC en relación con el art. 440.3 LEC, permite al deudor-arrendatario eludir el desalojo de la vivienda, no lo es menos que lo que en última instancia pretende el demandante con la activación de este proceso sumario es, más allá del cobro de lo debido, la resolución del contrato incumplido que le permita recuperar la posesión de su finca. Y esta pretensión se desvanece con la enervación del desahucio¹⁰.

En particular, el art. 22.4 LEC establece que para enervar el desahucio el deudor-arrendatario deberá pagar o poner a disposición en el tribunal o notarialmente las cantidades reclamadas en la demanda y las debidas al tiempo del pago enervador, dentro del plazo conferido en el requerimiento¹¹. Así, el incumplimiento de tales requisitos legales por quien pretenda dicha enervación permitirá al demandante abrir el correspondiente trámite de oposición, teniendo como consecuencia la citación de las partes a una vista, que seguirá idéntico desarro-

⁶ Siguiendo a PICÓ i JUNOY, J. “Los principios del nuevo proceso civil”, en *Economist & Jurist*, Barcelona, 2000, pp. 30 a 33, esta es una manifestación del principio dispositivo en virtud de la cual “las partes pueden disponer tanto del objeto litigioso como de la continuación del proceso”. Además, según señala el citado autor, existen asimismo otras tres manifestaciones de dicho principio dispositivo, cuales son: “el principio del proceso es siempre a instancia de parte”; “son las partes quienes delimitan el objeto del proceso”; “las sentencias deben ser congruentes con el objeto del proceso”.

⁷ Sobre los principios del proceso civil vid., a mayor abundamiento, BERZOSA FRANCOS, M.V., “Principios del proceso”, en *Justicia: revista de derecho procesal*, núm. 3, 1992, pp. 553-620.

⁸ SAN CRISTÓBAL REALES, S., “Los mecanismos de satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida del objeto, y la enervación del desahucio para poner fin al proceso de forma anticipada”, en *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, XLV (2012), p. 94.

⁹ ESCALER BASCOMPTE, R., ob. cit., p. 114 cuestiona el acierto de la inclusión de la enervación del desahucio en el art. 22 LEC, por más que pueda “dar origen a la terminación extraprocesal del proceso, resultando adecuada su inclusión en los arts. 19 y ss. LEC”.

¹⁰ Para ACHÓN BRUÑÉN, M.J., “El juicio de desahucio por falta de pago después de la ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas” en *Justicia. Revista de Derecho Procesal*, núm. 2/2014, p. 488, “la enervación de la acción puede entenderse como un contraderecho del arrendatario que hace valer frente a su arrendador, de tal forma que la pretensión de éste queda sin efecto cuando la enervación resulta procedente”. En esta línea, SAN CRISTÓBAL REALES, S., ob. cit., pp. 102 y 104, reconoce la especialidad de la enervación del desahucio por cuanto “no existen ni carencia sobrevenida del objeto ni satisfacción extraprocesal”. De hecho, siguiendo a esta autora, la enervación encuentra su razón de ser en “razones sociales y humanitarias a favor de los arrendatarios que se vean transitoriamente afectados por una precaria o difícil situación patrimonial, con el propósito de neutralizar los efectos resolutorios que se asocian al desahucio, pero preservando la indemnidad económica del arrendador”.

¹¹ Aunque el art. 22.4 LEC no lo concrete, esta norma se refiere al requerimiento que tras la admisión de la demanda el Letrado de la Administración de Justicia realiza al demandado para que en el plazo de diez días desaloje el inmueble, pague al actor o realice lo que corresponda –según el art. 440.3 LEC– en caso de pretender la enervación.

llo que la propia del juicio verbal por remisión del citado art. 22.4 LEC al 443 del mismo cuerpo legal, finalizada la cual el juez dictará sentencia declarando enervada la acción o, en su caso, estimando la demanda de desahucio. Merece la pena destacar en este punto que si se acaba declarando enervada la acción, se condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas, no siendo en este caso de aplicación el principio del vencimiento objetivo del art. 394 LEC. En nuestra opinión, ello tiene cierta lógica pues si bien es cierto que el demandado ha evitado ser desalojado del inmueble, convirtiéndose en vencedor del trámite de oposición instado por el demandante, no lo es menos que lo que ha motivado la demanda de desahucio ha sido precisamente la falta de diligencia del arrendatario en el pago de las rentas quien, accgiéndose a la facultad que le brinda el art. 440.3 en conexión con el 22.4 LEC, al recibir el requerimiento del Letrado de la Administración de Justicia, ha evitado el desahucio pero no el pago de las rentas u otras cantidades debidas, que fue lo que precisamente dio origen al conflicto¹².

Por último, la norma especifica los supuestos en los que decaerá la posibilidad de realizar cualquier pago enervador, siendo ineludible el desalojo o, en su caso, el lanzamiento del arrendatario, además del pago de las rentas o cantidades debidas cuando a la acción de desahucio se hubiese acumulado la propia para la reclamación dichas cantidades. Ello sucederá cuando concurren algunas de las siguientes dos circunstancias: que el demandado ya hubiera hecho uso de esta facultad en una ocasión anterior (por lo tanto, esta posibilidad enervadora se contempla por una única vez a lo largo de toda la relación arrendaticia); o bien que el arrendador hubiere requerido de pago al arrendatario por cualquier otro medio fehaciente sin éxito, con un mínimo de treinta días de antelación a la presentación de la demanda o, en otras palabras, hubiese requerido extrajudicialmente de pago al deudor en los términos del art. 22.4 *in fine* LEC.

3. DOS CUESTIONES PROBLEMÁTICAS DEL PAGO ENERVADOR

Nuestra doctrina científica y judicial han insistido en destacar, y así lo compartimos, que la posibilidad que la norma procesal ofrece al arrendatario para enervar la acción de desahucio evitando, de este modo, el desalojo del inmueble, se configura como una oportunidad y en ningún caso como un derecho para este sujeto que, en todo caso, sigue obligado al pago de lo debido, y no en cualquier momento, sino al tiempo que corresponda.¹³ A este respecto, la STS de 23 de junio de 2014, recuerda que “[...] No estamos ante un derecho del arrendatario que pudiera conllevar la necesaria información para su ejercicio, sino ante un derecho del

¹² No comparte esta opinión VÁZQUEZ IRUZUBIETA, C., *Comentario al artículo 22, sobre terminación del proceso por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto. Caso especial de enervación del desahucio, de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, en “Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil (Actualizado por la Ley 42 de 5 de octubre de 2015)”, <https://app-vlex-com.sabidi.urv.cat/#ES/search/jurisdiction:ES/Comentario+al+art%C3%ADculo+22%C3%93sobre+terminaci%C3%B3n+del+proceso+por+satisfacci%C3%B3n+extraprocesal+o+carencia+sobrevenida+de+objeto.+Caso+especial+de+enervaci%C3%B3n+del+desahucio%C2%DE+la+Ley+de+Enjuiciamiento+Civil/ES/vid/51885361>, consultado el 19 de abril de 2018. Según este autor la regulación del apartado 5 del art. 22 LEC es un “contrasentido”, siendo en su opinión “lo correcto” que “si la acción está enervada por resolución judicial, las costas las pague quien no interpuso la demanda ajustándose a las condiciones que esta acción exige, sin perjuicio de que la acción siga intacta en cuanto a su posibilidad de ejercicio futuro”.

¹³ CABALLERO GEA, J. A., *La Ley de Arrendamientos Urbanos. Reclamaciones, desahucios*, Dykinson, Madrid, 2013, p. 460, se refiere expresamente a la enervación como un beneficio excepcional que la ley concede al arrendatario.

arrendador a que se le abonen las rentas y cantidades asimiladas (IBI) y una obligación de pago por parte del arrendatario. Como declara la sentencia de esta Sala de 26 de marzo de 2009 (RJ 2009, 1750) (rec.1507/2004), la enervación del desahucio no se configura tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario para evitar el desahucio por falta de pago, porque al arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada¹⁴.

A pesar de ello, el hecho que la LEC no haya sido todo lo precisa que debiera al regular la institución de la enervación ha tenido como consecuencia la existencia de comportamientos inadmisibles por parte de algunos arrendatarios que han actuado como si de un privilegio a su favor se tratase, en perjuicio de los intereses del arrendador.

Esta carencia legislativa a la que nos estamos refiriendo encuentra su máxima expresión en la fijación del plazo inicial o *dies a quo* para realizar la enervación, y en la determinación de los requisitos y contenido que debe reunir todo requerimiento extrajudicial de pago. Y precisamente, ambos extremos son de ineludible consideración para decidir sobre la aceptación del pago enervador y, en definitiva, la oportunidad del arrendatario de seguir disfrutando de la posesión del inmueble. Sin embargo, no siempre las resoluciones judiciales que han tratado de colmar estas lagunas legales se han manifestado en la misma dirección, lo que ha incrementado la confusión en torno a esta delicada materia. Afortunadamente, nuestro alto tribunal ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre las dos cuestiones planteadas y asentar una clara doctrina jurisprudencial al respecto.

3.1. El previo requerimiento extrajudicial de pago

El arrendador podrá oponerse y, en consecuencia, evitar el pago enervador del arrendatario cuando concurra alguna de las dos causas tasadas en el párrafo último del art. 22.4 LEC. La primera de ellas tendrá lugar cuando el demandado ya hubiera usado la referida oportunidad enervadora en una ocasión anterior, esto es, en otro proceso de desahucio entre las mismas partes por el impago de rentas o cantidades debidas derivadas de la misma relación arrendaticia, que el arrendatario hubiera satisfecho en aquél momento para evitar el desahucio; y la segunda, cuando el arrendador hubiera requerido de pago al arrendatario, como mínimo, treinta días antes de interponer la demanda¹⁵, realizándose de este modo un requerimiento extrajudicial de pago previo al juicio arrendaticio. Y de estos dos supuestos, es objeto ahora de nuestro interés el segundo.

3.1.1. Requisitos y contenido

Los requisitos y contenido del requerimiento de pago previo a la presentación de la demanda de desahucio han sido obviados por nuestro legislador procesal, lo que ha generado

¹⁴ STS (Sala Civil, Sección 1ª) núm. 335/2014, de 23 de junio de 2014, f.j.2º (RJ\2014\3472). En este sentido, y sobre el beneficio legal excepcional que supone la enervación para el arrendatario, vid. también la SAP de Zaragoza (Sección 4ª) núm. 100/2017, de 24 marzo, f.j. 3º (JUR 2017\128483).

¹⁵ Este plazo se ha visto considerablemente reducido, respecto de la originaria redacción de la norma, que establecía en cuatro los meses del requerimiento extrajudicial de pago previa presentación de la demanda, todo ello, y en términos del apartado II del Preámbulo de la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, al objeto de “mejorar y agilizar los procesos de desahucio, salvaguardando en todo caso los derechos y garantías que protegen al inquilino de buena fe”. A esta cuestión se ha referido también CORBAL FERNÁNDEZ, J., ob. cit., p. 741.

dudas sobre su alcance y contenido en la práctica. Y esta no es una cuestión menor, pues el requerimiento debidamente formulado tendrá como consecuencia que, para el caso que lo desatienda, el arrendatario deje de ostentar la facultad enervadora que le reconoce el art. 22.4 LEC frente a la demanda de desahucio por falta de pago.

Con todo, esta carencia ha sido colmada a nivel jurisprudencial. Como punto de partida, nuestro Tribunal Supremo reconoce en distintas de sus resoluciones, siendo de destacar la STS de 23 de junio de 2014¹⁶, que estamos ante una cuestión controvertida que ha generado “jurisprudencia contradictoria entre las distintas Audiencias Provinciales”. El conflicto se suscita en torno a si debe incluirse en dicho requerimiento extrajudicial de pago, para que se entienda válidamente efectuado, el advertimiento al arrendatario de que “el contrato va a ser resuelto” y que “no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo”¹⁷, o bien la obviedad de estos extremos hace innecesaria su expresa mención¹⁸. El TS fija doctrina jurisprudencial al respecto al establecer que si bien es ineludible que el requerimiento extrajudicial de pago se haga de modo fehaciente, indicando la cantidad reclamada y se lleve a cabo solo cuando el arrendatario no hubiera puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada, en ningún caso puede exigirse al arrendador que en él advierta al arrendatario de que en caso de no pagar en el plazo indicado, se procederá a la resolución del contrato, así como tampoco de la improcedencia de la enervación en caso de desatenderlo¹⁹. Y ello, por cuanto el legislador no le obliga “a que se constituya en asesor del arrendatario”. En consecuencia, huelga decir que “el impago de las rentas genera la resolución del contrato y el desahucio de la vivienda o local”. Por lo tanto, el requerimiento extrajudicial de pago, cursado a través de un medio fehaciente, debe referirse a las rentas y cantidades debidas.

En este ámbito, otro problema que se plantea en la práctica es si debe tenerse por correctamente realizado el requerimiento que excede de la cantidad realmente debida. La respuesta de la AP de Madrid ha sido clara sobre esta cuestión al considerar enervada la acción de desahucio y, por ende, dar al arrendatario la oportunidad de seguir permaneciendo en el inmueble, con base a la siguiente justificación: “[...] para que entre en juego la imposibilidad de enervación por parte del arrendatario consignando o procediendo al pago de las rentas y cantidades adeudadas, en virtud de la existencia de un requerimiento previo de pago por parte del arrendador, se exige que dicho requerimiento se refiera a la renta y cantidades que sean realmente adeudadas por el inquilino, y dado que en los requerimientos extrajudiciales realizados con anterioridad a la celebración del juicio, el actor reclamaba cantidades muy superiores a las realmente adeudadas, tales requerimientos no pueden tener, por lo tanto, el efecto de

¹⁶ STS (Sala Civil, Sección 1ª) núm. 335/2014, de 23 de junio de 2014 (RJ\2014\3472). En esta misma línea, vid. también la STS (Sala Civil, Sección 1ª), núm. 508/2015, de 22 de septiembre de 2015, ff.jj. 1º y 2º (RJ 2015\4015); y en el seno de la denominada jurisprudencia menor, cfr. la SAP de Ourense (Sección 1ª), núm. 372/2016 de 31 octubre, f.j. 3º (AC 2016\1902).

¹⁷ Ésta era la postura sostenida, entre otras, por la Sección 13ª de la AP de Barcelona, destacando, por su claridad expositiva, su sentencia núm. 345/2004, de 21 mayo (AC 2004\1369).

¹⁸ En esta línea destacamos la SAP de Barcelona (Sección 4ª), núm. 52/2014 de 11 febrero, f.j. 3º (JUR 2014\148419).

¹⁹ A pesar de ello, estamos de acuerdo con CORBAL FERNÁNDEZ, J., ob. cit., p. 741, al considerar que aunque no sea una exigencia legal, *ni tampoco jurisprudencial*, no estaría de más que el arrendador hiciera asimismo constar en el requerimiento que perecerá toda posibilidad de enervar la acción de desahucio en caso de desatenderlo.

impedir a dicha consignación el efecto de enervar la acción de desahucio, con relación a las cantidades cuyo pago fue reconocido de forma extrajudicial por la parte demandada²⁰.

Tampoco reúne “los requisitos exigidos al requerimiento obstativo de la enervación de la acción de desahucio” el requerimiento realizado por la arrendadora, a juicio de la SAP de Barcelona. En esta ocasión, pese no ponerse en duda la fehaciencia del medio (burofax), el tribunal advierte que la cantidad extrajudicialmente reclamada no coincide con la de la posterior demanda, “aunque posteriormente en la vista se intenta de nuevo subsanar diciendo que se debía el mes de agosto”, y es por este motivo que concluye “la procedencia de la enervación de la acción de desahucio en el presente caso y la consiguiente desestimación del recurso”²¹.

3.1.2. *Requerimiento realizado a través de “medio fehaciente”*

Una vez hemos determinado cuál debe ser el contenido del requerimiento extrajudicial realizado por el arrendador, previa interposición de la demanda, para impedir la enervación de la acción de desahucio, nos planteamos otra cuestión conflictiva en este contexto, que hace referencia a la forma en la que debe exteriorizarse dicho requerimiento.

El art. 22.4 *in fine* se muestra abierto a que pueda llevarse a cabo a través de “cualquier medio fehaciente”, por lo que es obvio que no cualquier medio será útil para realizar el requerimiento extrajudicial, siendo por consiguiente indispensable el requisito de la fehaciencia. Pero, ¿qué debemos entender por medio fehaciente? A diferencia de lo que ha considerado la doctrina más autorizada sobre esta materia, según la cual la fehaciencia se alcanzará cuando “exista constancia de la recepción, de la fecha de la recepción y de su contenido”²², nuestro Tribunal Supremo ha sido menos claro en la concreción de este extremo pues ante la exigencia de la fehaciencia del requerimiento de pago ha considerado de manera reiterada, a través de su jurisprudencia, que esta se logra “[...] por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente”²³. En consecuencia, parece que será en cada concreto caso donde deba valorarse el cumplimiento de dicho requisito.

Ante la realidad expuesta, nos surge la duda en torno a la posibilidad de admitir, como debidamente realizado, esto es, emitido a su destinatario “con suficiente claridad”, un requerimiento expresado de forma verbal; o, en otros términos, ¿reúne la condición de “fehaciencia” el requerimiento oralmente realizado? Y nada más lejos que examinar las resoluciones de nuestros tribunales de justicia para llegar a la conclusión de que en los pocos supuestos en los que el arrendador ha optado por el requerimiento extrajudicial de pago verbal²⁴, el sen-

²⁰ SAP de Madrid (Sección 9ª), núm. 163/2005, de 1 abril de 2005, f.j. 5º (JUR 2005\106885).

²¹ SAP de Barcelona (Sección 4ª), núm. 675/2016, de 24 noviembre de 2016, f.j. 4º (JUR 2017\115010).

²² CORBAL FERNÁNDEZ, J., ob. cit., p. 741.

²³ Por todas, vid. la STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), núm. 558/2015, de 13 octubre, f.j. 5º (RJ 2015\4874).

²⁴ El análisis de la doctrina judicial habida en esta materia nos permite afirmar que el mecanismo más utilizado para acreditar la fehaciencia del requerimiento extrajudicial es el burofax. Así, por ejemplo, sucede en la SAP de las Islas Baleares (Sección 3ª), núm. 315/2015, de 20 noviembre, f.j. 2º (JUR 2015\302898). En este caso, argumenta la demandante la desatención de distintos requerimientos verbales anteriores a la presentación de la demanda, y que niega la demandada, aunque ello no es tenido en cuenta por el tribunal, quien resuelve sobre la base del requerimiento fehacientemente remitido, cual es el realizado expresamente por medio de burofax. Del mismo modo procede el TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), en las sentencias núm. 558/2015 de 13 octubre, f.j. 5º (RJ 2015\4874) y núm. 558/2015 de 13 octubre, f.j. 5º (RJ 2015\4874), al admitir la corrección del requerimiento de pago realizado al arrendatario a través de medio

tido de la decisión judicial ha sido favorable a la enervación del desahucio, por su falta de idoneidad²⁵. De este modo lo ilustra la SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 4ª), núm. 82/2005, de 7 marzo, f.j. 3º (JUR 2005\108605), al razonar que: “[...] ciertamente un requerimiento verbal cuyo contenido no queda registrado en forma alguna, como el que se habría producido en este caso y en el que se basa la sentencia recurrida, no es el método idóneo para que conste que se ha hecho en la manera indicada, haciendo comprender al receptor los efectos que puede tener su conducta, máxime como en este caso, en el que, al no comparecer al juicio el demandado, no pudo ser interrogado al respecto”.

3.2. El *dies a quo* del pago enervador

Otra importante cuestión que se plantea respecto de la oportunidad que tiene el deudor-arrendatario para evitar ser desahuciado por desatender el pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador es la relativa al *dies ad quem* o plazo final para enervar el desahucio. Es decir, ¿hasta cuándo podrá el arrendatario pagar las rentas debidas una vez iniciado el juicio arrendaticio? En esta ocasión, la respuesta nos la da la última versión del art. 22.4 LEC que, a diferencia de lo que sucedía en su anterior redacción, logra esclarecer que dicho pago podrá llevarse a cabo “dentro del plazo conferido en el requerimiento”²⁶ judicial, por lo que es evidente que podrá materializarse mientras no se cumpla el plazo de diez días desde que recibiera el requerimiento del Letrado de la Administración de Justicia instándole a desalojar el inmueble, pagar al actor o, en caso de pretender la enervación, pagar todas las cantidades debidas o ponerlas a disposición notarial o del tribunal, e incluso, formular la pertinente oposición (art. 440.3 LEC)²⁷.

No obstante, menor suerte ha corrido la determinación del *dies a quo* por cuanto nuestra norma procesal sigue sin esclarecer el momento inicial para realizar la enervación²⁸, lo que en la práctica ha planteado dos interpretaciones distintas de consecuencias muy dispares²⁹: en primer lugar, la de quienes consideran que dicho plazo inicial debe empezar a com-

fehaciente, cual es el burofax. Por último, y más reciente, vid. la SAP de Madrid (Sección 8ª), núm. 458/2017, de 2 noviembre (AC 2017\1609).

²⁵ En esta misma línea de opinión, ACHÓN BRUÑÉN, M.J. *Análisis práctico* de..., ob. cit., p. 84, considera que la posibilidad que el arrendador pueda acreditar “mediante testigos o de cualquier otro modo un requerimiento meramente verbal”, fuerza en exceso el dictado del art. 22.4 LEC, aunque reconoce la existencia de distintos criterios jurisprudenciales con relación a esta cuestión, con cita a la “SAP de San Sebastián, Sec. 3ª, 10 febrero 1999”.

²⁶ La problemática del *dies ad quem* del pago enervador previa a la reforma del art. 22.4 LEC introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas es analizada por ACHÓN BRUÑÉN, M.J., “El juicio de...”, ob. cit. pp. 491 y 492.

²⁷ A este respecto, CORBAL FERNÁNDEZ, J., ob. cit., p. 738, con cita a QUERAL CARBONELL, advierte la reducción del plazo para realizar el pago enervador tras la reforma del art. 22.4 LEC operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, pues este “ya no será “hasta antes de la celebración de la vista” sino que se fija un plazo concreto: “diez días desde el requerimiento”.

²⁸ ACHÓN BRUÑÉN, M.J., “El juicio de...”, ob. cit., pp. 493 – 498, ha criticado esta pasividad del legislador en la determinación de este importante extremo de la enervación.

²⁹ Esta problemática ha sido objeto de estudio de nuestra doctrina científica. En concreto, especialmente crítica con la ambigua redacción del art. 22.4 LEC ya se mostraba, antes de las reformas de 2009, 2011 y 2013, ACHÓN BRUÑÉN, M.J., *Análisis práctico de un juicio de desahucio por falta de pago*, J.M. Bosch, Barcelona, 2008, pp. 93 y 94, al observar que como sucediera con “el art. 1563 de la anterior LEC –en su redacción dada por la LAU 29/1994– no especifica el momento a partir del cual el pago de las cantidades adeudadas se puede considerar enervación, limitándose a señalar como *dies ad quem* la celebra-

putar desde que se tiene por realizado el requerimiento del Letrado de la Administración de Justicia, que tendrá lugar tras la admisión de la demanda y siempre antes del señalamiento de la vista, como es el caso de la SAP de Madrid (Sección 18ª) núm. 345/2004, de 21 mayo³⁰, que estima el recurso de apelación del arrendatario al entender improcedente la enervación de la acción de desahucio decretada por el juez de instancia. Así, aún reconocer el impago de dos mensualidades, este tribunal considera que “[...] no ha existido una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de las obligaciones y tan solo un mero retraso en el pago, además en un período como es el estival en donde con frecuencia hay un cierto retraso a la hora de comprobar los extractos bancarios y puede darse la circunstancia de no haberse percatado que no se había dado la orden de transferencia de pago de la renta”³¹; y, en segundo lugar, la de quienes defienden que el momento de inicio debe avanzarse al de la presentación de la demanda, tal y como resuelve SAP de Ciudad Real (Sección 1ª), núm. 125/2003 de 28 abril. En esta línea, razona la referida Audiencia Provincial que “[...] las cantidades reclamadas en la demanda eran debidas en el momento de su interposición, por lo que la reclamación del actor se fundaba en un incumplimiento que concurría en el momento de la interposición de la demanda; el pago posterior por el demandado no es que dejara sin objeto la demanda y al propio proceso (con las consecuencias que de ello quiere deducirse a propósito de la imposición de costas al demandante) sino que tuvo una eficacia enervatoria con los efectos impeditivos que le son propios a propósito de la pretensión de desahucio, que se enerva”³²⁻³³.

3.2.1. Tras la admisión de la demanda

Una interpretación rígida del art. 440.3.1 LEC nos puede llevar a considerar no sólo que el deudor-arrendatario dispone de diez días desde que recibe el requerimiento del Letrado de la Administración de Justicia para enervar la acción –siempre que no lo hubiera hecho con anterioridad en los términos ya indicados–, sino que dicho pago enervador tiene únicamente cabida en este acotado plazo procesal, no pudiéndose realizar con anterioridad³⁴. De hecho, la actual redacción del art. 22.4 LEC, que debe leerse de manera complementaria a la anterior norma citada, parece corroborar esta primera opción en tanto que admite la viabilidad del pago enervador si tras el requerimiento efectuado en los términos del art. 440.3 LEC, el arrenda-

ción de la vista”. A pesar de ello, a fecha de hoy la redacción de la citada norma sigue siendo confusa respecto del *dies a quo* de la enervación.

³⁰ SAP de Madrid (Sección 18ª) núm. 345/2004, de 21 mayo, f.j. 1º (AC 2004\1369).

³¹ Siguiendo a CORBAL FERNÁNDEZ, J., ob. cit., p. 738, esta opción recuerda a lo previsto en el art. 1563 de la antigua LEC de 1881, que permitía al arrendatario enervar la acción de desahucio “mediante la consignación de las rentas debidas durante el periodo comprendido entre su citación y el día señalado para la celebración de la vista”.

³² SAP de Ciudad Real (Sección 1ª), núm. 125/2003 de 28 abril, f.j. 2º (JUR 2003\146042).

³³ Además de las anteriores posiciones, SAN CRISTÓBAL REALES, S., ob. cit., pp. 106 y 107, señala una tercera opción que situaría el referido plazo inicial para realizar el pago enervatorio “desde la admisión a trámite de la demanda y la citación para la vista, si la posibilidad de enervar se incluye en el decreto de admisión en el que se cita para la vista”; y ACHÓN BRUÑÉN, *Análisis práctico de...*, ob. cit., p. 97 apunta también la posibilidad que se tome en consideración “el comportamiento de las partes y la entidad del previo impago” respecto del pago efectuado previa citación a la vista.

³⁴ Cfr. QUICIOS MOLINA, M.S., “Estudio de las disposiciones de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. En particular, novedades del juicio de desahucio, registro de arrendatarios morosos y régimen transitorio”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013, p. 46.

tario “paga al actor o pone a su disposición o en el Tribunal o notarialmente” y lo hace, sigue textualmente la norma, “dentro del plazo conferido en el requerimiento”, esto es, diez días desde que el Letrado de la Administración de Justicia realizara dicho requerimiento una vez admitida la demanda³⁵.

Siguiendo esta lógica, puede llegarse a la conclusión de que una vez presentada la demanda de desahucio, el arrendatario puede satisfacer las cantidades debidas sin que su actuación merezca la consideración de pago enervador, mientras esta se halle pendiente de admisión e incluso, tras su admisión, en tanto no se haya formalizado el requerimiento de pago. La consecuencia de ello será la finalización del proceso por carencia sobrevenida de objeto.

Sin embargo, es evidente que esta opción supone un inmerecido trato de favor para el arrendatario, quien impunemente puede retrasarse en el pago de las rentas debidas y, por ende, incumplir sistemáticamente el contrato de alquiler; y, por su parte, un injustificado agravio para el arrendador, quien puede verse obligado a recurrir constantemente a los tribunales de justicia para cobrar, aunque tardíamente, lo que le corresponde, sin poder hacer nada para recuperar la posesión de su finca. Y todo ello, al margen del uso abusivo que acaba realizándose de nuestra Administración de Justicia por la reprochable actuación de algunos arrendatarios.

3.2.2. Con la presentación de la demanda

La problemática planteada goza asimismo de otra posible interpretación que trata precisamente de evitar las negativas consecuencias prácticas de la anterior opción. Partiendo del hecho de la falta de pago, en tanto que causa de resolución de pleno derecho del contrato de arrendamiento de finca urbana (arts. 27 y 35 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos)³⁶ se produce “desde el momento en que, habiéndose retrasado el mismo, todavía no se haya producido al ejercer la acción”³⁷, entendemos que el impago de las rentas u otras cantidades debidas supondrán la demora en el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias del arrendatario hasta que el arrendador interponga la demanda, significando ello que a partir de este momento ya no estará dispuesto a tolerar retraso alguno en el pago de lo debido. Y es precisamente por este motivo que entendemos que el *dies a quo* para efectuar el pago enervador debe computar desde este momento procesal, es decir, el de la presentación de demanda. La consecuencia de ello será que el deudor tenga todavía la oportunidad de evitar el desahucio a través del correspondiente pago enervador, si bien, por esta única vez (salvo previo requerimiento extrajudicial de pago, antes referido).

3.2.3. Solución de nuestra doctrina jurisprudencial

³⁵ Sobre la base de esta reflexión, la SAP de Castellón (Sección 3ª) núm. 182/2014 de 22 mayo, f.j. 2º (AC 2014\1785), justifica que “este es el criterio seguido por la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales”.

³⁶ A lo que la citada SAP de Zaragoza (Sección 4ª) núm. 100/2017, de 24 marzo, f.j. 3º (JUR 2017\128483), ha añadido que “[...] la Jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo no considera suficientes cualquier incumplimiento para declarar la resolución, sino que se basa en la intención de los contratantes de infringir o no el contrato”.

³⁷ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., Comentarios al Artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), 6ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2013, pp. 1027 a 1038, si bien en relación a los arrendamientos para uso distinto a la vivienda.

Como se ha puesto de manifiesto, la importancia de determinar este plazo inicial no es baladí pues en función de la opción que escojamos pueden plantearse comportamientos abusivos por parte del arrendatario que el arrendador no tiene por qué soportar.

Consciente de esta realidad, y para evitar tales comportamientos, ante el silencio de la ley, la solución ha llegado de la mano de nuestro Tribunal Supremo, que ha optado por establecer el *dies a quo* en el momento de la presentación de la demanda³⁸, declarando la siguiente doctrina jurisprudencial: “[...] el pago de la renta del arrendamiento de la vivienda fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio no excluye la resolución del contrato, y esto aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas. Estos mismos razonamientos sirven de base para declarar la enervación del desahucio en los casos en los que se haya producido el retraso en el pago de una sola mensualidad de renta y no haya mediado una enervación anterior (...) la enervación del desahucio no se configura tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario para evitar el desahucio por falta de pago, porque al arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada”³⁹.

Con ello se pone fin a una polémica cuestión de respuesta contradictoria en el marco de nuestra jurisprudencia menor⁴⁰, y que en demasiadas ocasiones había servido para dar amparo a la conducta abusiva de quienes suelen retrasarse en el pago del alquiler. Sobre la base de esta doctrina jurisprudencial, podemos afirmar que la interposición de la demanda arrendaticia permitirá al deudor actualizar el pago de las rentas periódicas debidas y evitar el desahucio, si bien por una sola vez por cuanto deberá ya entenderse en esta ocasión que el pago se efectúa como enervador del desahucio. En consecuencia, si en el marco de la misma relación arrendaticia, con posterioridad, el arrendatario vuelve a retrasarse en el pago de la renta o cualquier otra cantidad derivada del contrato de alquiler (por ejemplo, el IBI) y el arrendador interpone demanda de desahucio por falta de pago, el deudor ya no podrá evitar ser desahuciado por más que pague las cantidades debidas una vez iniciado el nuevo juicio arrendaticio. Y ello, porque el arrendatario no tiene por qué soportar la falta de diligencia del arrendador en el cumplimiento de este extremo del contrato de arrendamiento⁴¹.

³⁸ Con anterioridad, algunos autores como ACHÓN BRUÑÉN, M.J., *Análisis práctico de...*, ob. cit., ya se habían mostrado partidarios de hacer coincidir dicho plazo inicial con la presentación de la demanda, cuando concurriesen las circunstancias para la enervación, y siempre y cuando la demanda fuese admitida. En esta misma línea se posicionaba asimismo BONET NAVARRO, J., *Los juicios por Desahucio. Especialidades procesales para la Recuperación de la posesión de Finca Arrendada o en Situación de Precario*, Aranzadi, Cizur Menor, 2007, pp. 224 – 227, si bien consciente de que esta posición chocaba con otras opiniones, aunque minoritarias, proclives a trasladar el *dies a quo* a la citación para la vista, debiéndose entender el pago efectuado con anterioridad a la citación –aún ser posterior a la presentación a la demanda– como “tardía satisfacción y no en cambio como enervación”.

³⁹ STS (Sala Civil, Sección 1ª) núm. 180/2014, de 27 de marzo de 2014, f.j. 2º (RJ\2014\1530).

⁴⁰ Toma consciencia de la doctrina contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la consideración de “mero retraso o verdadera resolución contractual” en este contexto la STS (Sala Civil, Sección 1ª) núm. 755/2008, de 24 julio (RJ 2008\4625).

⁴¹ Esta falta de diligencia no la aprecia la SAP de Zaragoza (Sección 4ª) núm. 100/2017, de 24 marzo, f.j. 3º (JUR 2017\128483) en la conducta de la arrendataria (ahora recurrida) cuyo retraso en el pago de la renta fue debido al error de un tercero (en concreto, un error informático de la entidad bancaria que dejó de abonar las rentas pese a la orden de pago emitida), no pudiéndose por ello imputar esta situación a la

4. REFLEXIÓN FINAL

La pretendida flexibilización del mercado del alquiler manteniendo el equilibrio entre “las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición en el mercado arrendaticio”⁴² sigue siendo, a fecha de hoy, una asignatura pendiente del legislador español. Pese a las múltiples reformas acontecidas en esta materia, la inconcreción todavía de algunos aspectos esenciales del proceso de desahucio por falta de pago explica su problemática aplicación práctica. Afortunadamente, nuestro Tribunal Supremo ha tenido la oportunidad de pronunciarse sobre algunas de estas cuestiones conflictivas y asentar una jurisprudencia clara que, al fin, ha logrado poner el punto final a determinados comportamientos abusivos, amparados en la literalidad de la LEC, tratando en todo caso de respetar el necesario equilibrio de las partes contratantes de la relación arrendaticia.

arrendataria quien, tan pronto como tuvo conocimiento de la misma –tras la presentación de la demanda–, abonó todas las cantidades debidas.

⁴² Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.