

# Aunque falte el aviso previo al inquilino, vale el desahucio

El casero no está obligado a informar de la demanda al alquilado si éste ya eludió un proceso de expulsión anterior

**Xavier Gil Pecharromán**

MADRID. El arrendador no tiene obligación de avisar al inquilino para que pague la mensualidad adeudada y evite el desahucio antes de recibir la demanda presentada, si éste ya enervó anteriormente un desahucio por impago.

De esta forma, el Tribunal Supremo, en una sentencia de 20 de octubre de 2009, da un nuevo paso en la defensa del arrendador frente al impago y descarta que se vulnere los derechos del arrendatario y que éste haya podido actuar de "buena fe" por desconocimiento de la presentación de la demanda.

El ponente, el magistrado Seijas Quintana, explica en sus razonamientos, que la enervación del desahucio no puede entenderse ya como un *derecho procesal* que menoscabe el derecho sustantivo del arrendador a que se le pague la renta puntualmente, sino como una oportunidad que la propia ley administra cuidadosamente atendiendo a razones sociales de cada momento histórico".

Afirma también que la solución apuntada por la doctrina, favorable a reputar incumplimiento el mero retraso en el pago de una mensualidad, y a no admitir el valor enervatorio del pago hecho con posterioridad a la interposición de la demanda, encuentra, según las últimas sentencias del Tribunal Supremo (24 de julio de 2008 y 26 de marzo de 2009), "perfecto acomodo en la evolución de la legislación arrendaticia hacia una mayor protección del arrendador frente a los abusos del inquilino".

La parte recurrente alegaba que, si bien el artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) de 2000



CORBIS

no señala término inicial para que el arrendatario enerve la acción de desahucio, la propia ley obliga al tribunal a indicar al demandado, en su citación para la vista, la posibilidad de enervación (artículo 440.3); por lo que esta posibilidad "surge con la citación e información de derechos del demandado, y no antes".

La sentencia, por el contrario, argumenta que no debe interpretarse que cuando la ley no permita ya enervar el desahucio, éste queda

supeditado a que el arrendatario haya conocido ese impedimento antes de pagar fuera de plazo, como argumenta la imposibilidad de enervación, a la que también se refiere al artículo 439.3 de la LEC, puede entenderse como una indicación de la demanda de desahucio no dirigida tanto al arrendatario cuanto al propio juzgado para que la mención de dicha posibilidad ya no se incluya en la citación del demandado para la vista.