

## EL INQUILINO NO PODRÁ EVITAR EL DESAHUCIO SI ADOPTA LA “TÁCTICA DEL AVESTRUZ”



**SALVADOR SALCEDO**  
ABOGADO

En el lenguaje coloquial se equipara el comportamiento del avestruz con el de aquellos que no quieren dar la cara o rehúyen un compromiso. Y así actúan, por desgracia, algunos inquilinos cuando el arrendador les exige el cumplimiento de las obligaciones del contrato, teniendo el casero, si dicha situación persiste, que optar entre requerir el pago formalmente al inquilino, o iniciar directamente un procedimiento de desahucio. El pago de la renta arrendaticia es la principal obligación que el inquilino debe atender, no

estando obligado el casero a soportar retrasos o impagos de alquileres. La ley, no obstante, otorga al inquilino moroso la facultad de evitar el desalojo abonando las rentas pendientes. Ello siempre y cuando pague al propietario todas sus deudas en el plazo que se le otorgue, pese a que esté ya presentado el desahucio. Lo que técnicamente se conoce como enervación del desahucio. La posibilidad de enervar podrá hacerse valer por el inquilino una sola vez. Está vedada al arrendatario que ya enervó anteriormente un desahucio, salvo que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador. Y tampoco podrá hacerla valer el inquilino que haya recibido, antes de que se inicie el desahucio, un requerimiento de pago fehaciente del propietario y no haya abonado las rentas pendientes en el plazo de 30 días.



El requerimiento de pago que el arrendador remita al inquilino deberá reunir ciertos requisitos para impedir la enervación del desahucio. Cuestión que ha sido objeto de un prolijo análisis jurisprudencial. El Tribunal Supremo, reiterando una consolidada doctrina, ha establecido recientemente que la comunicación debe contener un requerimiento de pago, ser fehaciente y referirse a rentas impagadas o cantidades asimiladas. Cabe la posibilidad, no obstante, que el inquilino puede intentar atrincherarse. Y evite, emulando al avestruz, recoger el requerimiento de pago que le envió el propietario al objeto de que dicha comunicación no produzca

los efectos legales anteriormente indicados. Surge en tal caso la duda de si es posible desalojar al inquilino que no haya recogido el requerimiento de pago que el arrendador le remitió.

El Tribunal Supremo ha abordado recientemente esta cuestión, resolviendo un procedimiento de desahucio en el que se planteó si el inquilino podía o no enervarlo. Y también si era posible, a estos efectos, considerar como requerimiento fehaciente el burofax que no pudo entregarse al arrendatario pese a que se le dejó aviso y el inquilino no quiso recogerlo. Pues bien, el Alto Tribunal considera que los actos de comunicación producen efectos cuando su frustración se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su destinatario. O a la pasividad, desinterés, negligencia, error o impericia de la persona a la que va destinada. Y, en este caso, no consta que el inquilino no recogiera la comunicación por alguna causa justificada, distinta de su propia voluntad e interés. En definitiva, practicado el requerimiento de pago, su no recepción por causa imputable al inquilino no impide que decaezca su eficacia. Y, por tanto, que el desahucio prospere al transcurrir el plazo que el inquilino tenía para enervarlo.