

JUICIO DE DESAHUCIO: LITISPENDENCIA

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: arrendamientos, juicio de desahucio, litispendencia.

ENUNCIADO

En el presente caso práctico vamos a exponer dos supuestos en los que, formulado un juicio de desahucio, se aprecia en un caso y no en el otro la concurrencia de litispendencia en relación con un procedimiento de naturaleza ordinaria previamente interpuesto.

En el primer supuesto, iniciado un juicio de desahucio por expiración de plazo, se plantea la concurrencia de la litispendencia en relación a un juicio ordinario anterior, en el que, entre otras cuestiones, por solicitud de compensación de créditos existentes entre arrendador y arrendatario, se solicita como efecto de la misma la prórroga del tiempo del arrendamiento.

En el segundo supuesto, iniciado un juicio de desahucio también por expiración de plazo, se plantea la concurrencia de litispendencia en relación a un procedimiento ordinario iniciado con anterioridad sobre un retracto arrendaticio entre las mismas partes y sobre el mismo local.

Por último proponemos otro supuesto que se plantea por un demandado en un juicio de desahucio por falta de pago, la concurrencia de litispendencia en relación a un procedimiento anterior iniciado también por el arrendador, en el que se solicitaba la resolución por cese de actividad.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Juicio de desahucio: litispendencia.

SOLUCIÓN

En relación al primer supuesto, la parte que insta el procedimiento, se opone a la apreciación de concurrencia de la litispendencia, al entender que no puede apreciarse entre procedimientos que no sean de igual naturaleza.

Pues bien, en una reciente Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12 de mayo de 2008 se ha afirmado por el mismo que esta Sala tiene declarado en la Sentencia de 10 de octubre de 2007 (rec. núm. 2522/2000), con cita de la de 23 de marzo de 1996, que «la excepción de litispendencia tiende a evitar que sobre una misma controversia sometida a un órgano judicial con anterioridad se produzca otro litigio posterior, con posibilidad de que se produzcan resoluciones contradictorias, pues la litispendencia es una institución preventiva y de tutela de la cosa juzgada y por ello, en términos generales, como dice la Sentencia de 25 de noviembre de 1993, la jurisprudencia sigue exigiendo para la excepción que nos ocupa las tres identidades precisas para la cosa juzgada a que se refiere el artículo 1.252 del Código Civil, pero también la ha apreciado cuando el pleito anterior interfiere o prejuzga el segundo pleito»; y cita, por vía de ejemplo, dos sentencias con supuestos y fallos no coincidentes (en uno no se acoge y en el otro sí); de este modo, la Sentencia de 22 de junio de 1987 señala que para apreciar la situación del segundo proceso por pendencia del anterior se requiere «una semejanza real que produzca contradicción evidente entre lo que se resolvió –se va a resolver– y lo que de nuevo se pretende, de tal manera que no puedan existir en armonía los dos fallos, lo que solamente se pone de manifiesto cuando los litigantes, nuevamente bajo el pretexto de variar los razonamientos, de ocultarlos o dividirlos para alegarlos en otros juicios, promueven otros nuevos»; y la Sentencia de 7 de noviembre de 1992 que «el examen de los pedimentos es revelador de que si bien en su contexto puramente gramatical pudieran parecer distintos a los suplicados en el pleito inicial, en realidad son absolutamente complementarios, de tal modo que existe interdependencia entre unos y otros...» y «cuanto antecede lleva a considerar que entre uno y otro procedimiento concurre también la identidad objetiva, lo cual conduce, en definitiva, a apreciar una relación de medio a fin entre ellos y a estimar una sustancial semejanza entre las cuestiones debatidas en los mismos, de tal modo que, de no aceptarse la existencia de litispendencia, cabría, como posible, dar lugar a sentencias contradictorias...».

En el segundo supuesto, podemos destacar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 19 de octubre de 2005 que indica que «en el supuesto que ahora tratamos, existe una total diversidad entre el juicio de retracto y el actual, pues en aquel ejercita una acción para acceder a la propiedad del bajo comercial, y en este una acción de desahucio por impago de rentas, sin que exista por ello identidad de causas de pedir, ya que la resolución de cualquiera de ellos puede armonizarse sin contradicción alguna. El litigio anterior no tiene influencia inmediata ni constituye antecedente necesario ni imprescindible para entrar a juzgar el actual (véase *sensu contrario* la STS de 12 de diciembre de 1997). El eventual derecho de propiedad que pueden reconocer los Tribunales al apelante no se pierde (*perpetuatio iurisdictionis*) por la declaración de que posteriormente concurrió una causa de resolución del contrato», la Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba (Secc. 2.ª) de 23 de mayo de 2001, que indica que «la decisión que se adopte en el presente pleito para nada se interfiere en aquella a la que pueda llegarse en el juicio de tanteo puesto que aun en el caso de que hubiera prosperado el derecho de adquisición preferente, sería totalmente compatible con la resolución del contrato de arrendamiento y consiguiente lanzamiento de Moriles y Cereales, SL, por tal concepto, quien, en su caso, recobraría la

posesión de la finca, ya no a título de arrendatario sino de pleno propietario de la misma, como dice la Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares 13 de octubre de 1998 si bien el retracto es de naturaleza real no cabe identificarlo con el dominio, pues es un derecho real de adquisición que alcanza plenitud cuando una sentencia firme lo reconoce, y, por tanto, pendiente el pleito de retracto (o tanteo) puede plantearse el ahora resuelto sobre desalojo del arrendatario, sin que éste pueda invocar litispendencia y la de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4.^a, de 17 de marzo de 1999 que desestima la excepción de litispendencia precisando que «mientras la transmisión de la titularidad no se deje sin efecto por el retracto, es claro que el adquirente se convierte en arrendador y puede ejercitar cuantos derechos son inherentes a tal condición, entre los que se halle el percibo de la renta, sin perjuicio de lo que resulte de aquel proceso de retracto y ello ya se ha mantenido en otras resoluciones, que vienen rechazando en juicios de desahucio la excepción de litispendencia entablado juicio de retracto (o tanteo), pues el ejercicio de esta acción no impide la pérdida del dominio del arrendador, dado que la adquisición de la propiedad por el arrendatario retrayente precisa de una sentencia firme favorable (título) y su ejecución mediante el otorgamiento de la escritura pública u otra forma de tradición (modo) por lo que pendiente el juicio de retracto, no se encuentra el inquilino relevado de pagar la renta, pues entretanto subsisten las relaciones obligacionales, sin perjuicio de la trascendencia que pueda tener el reconocimiento pleno del derecho de acceso a la propiedad en dichas relaciones internas, en el caso entre arrendador y arrendatario, lo que queda fuera del actual debate».

En el tercer supuesto, nos encontramos ante dos causas de pedir diferentes, en el primer procedimiento se solicita la resolución del contrato de arrendamiento por cese de negocio, mientras que en el segundo se solicita el desahucio por falta de pago; pues bien, la parte demandada en ambos procedimientos, interesa se acuerde la concurrencia de litispendencia, en tanto si en el procedimiento ordinario se resolviera la concurrencia de causa de resolución, del contrato, entiende que ya no habría obligación de pago de renta alguna y por tanto, no cabría la procedencia del juicio de desahucio por falta de pago. Pues bien, al fundamentarse las demandas en distintas causas resolutorias del contrato, entre ellas no nace la litispendencia ni la excepción de cosa juzgada, ni la decisión del primero puede obstaculizar o alterar el discurrir del presente ni las obligaciones cuyo cumplimiento se exige al demandado pues, hasta que no exista una declaración de resolución de contrato, cuyos efectos nacerán cuando la sentencia que así lo declare sea firme, el arrendatario viene obligado a pagar las rentas ya que sigue ocupando la vivienda como arrendatario, lo que también se desprende del texto del artículo 448 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil conforme a la cual, cuando se pretende interponer recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, no se admitirán al demandado si no acredita tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, art. 1.252.
- Ley 1/2000 (LEC), art. 448.
- SSTS de 10 de octubre de 2007 y 12 de mayo de 2008.
- SSAP de Barcelona, Secc. 4.^a, de 17 de marzo de 1999, de Córdoba, Secc. 2.^a, de 23 de mayo de 2001 y de Valencia de 19 de octubre de 2005.