

JUICIO DE DESAHUCIO: ENERVACIÓN. PRONUNCIAMIENTO SOBRE COSTAS PROCESALES

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: desahucio, enervación, costas procesales.

ENUNCIADO

Ante la ausencia de regulación sobre la condena al pago de las costas en el auto declarando la enervación de la acción de desahucio, dos son las posturas doctrinales acogidas por la Jurisprudencia menor como solución a aplicar; en el presente caso práctico, se estudian dichas dos posturas con los argumentos principales expuestos.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Costas procesales en la enervación de un juicio de desahucio.

SOLUCIÓN

En primer término, es preciso señalar que la enervación es un beneficio que la ley, excepcionalmente, concede al arrendatario y que permite mediante la consignación de las rentas adeudadas enervar la acción que, de no existir esta, sería procedente; es decir, si no concurre en determinado supuesto falta de pago procede la desestimación íntegra de la demanda (al margen de que se haya realizado la consignación de las cantidades en cuya ineffectividad se sustente la demanda) y, únicamente en el caso de que la falta de pago concurriera (como causa resolutoria), puede el arrendatario, a través del pago o la consignación, y por una sola vez [art. 1.563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

de 1881 (LEC) modificado por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) 29/1994 y actualmente art. 22.4 de la LEC 2000], enervar la acción precedentemente dirigida contra él, de manera que la existencia de una enervación presupone la existencia de una acción que, de no existir dicho excepcional beneficio, hubiera sido procedente.

El artículo 22.4 de la LEC de 2000 que regula la enervación no contiene previsión alguna acerca de la condena en costas, de igual manera que los anteriores artículos 1.563 y 1.582 de la LEC de 1881 no incluían disposición alguna al respecto.

A partir de tal ausencia de regulación, dos han sido las posturas adoptadas a la hora de decidir sobre la imposición de costas en los supuestos de enervación de la acción.

Una primera postura apunta a una aplicación analógica del allanamiento; así, la Audiencia Provincial de Palencia en Sentencia de fecha 28 de septiembre de 1998, bajo la vigencia de la LEC de 1881 (rec. 404/98), estableció que el pago tardío que provoca la enervación equivale al allanamiento antes de contestar a la demanda, por lo que en principio, y salvo que se advierta mala fe, no debían imponerse al demandado las costas.

Esta postura se matiza valorando la concurrencia o no de mala fe en la causa del impago, valoración que ha de realizarse por el Juzgador a la vista de las causas expuestas, o a documentación aportada por la parte actora.

Una segunda opinión, contraria a la imposición de costas, se sitúa en el contexto del artículo donde se regula la enervación, esto es, el artículo 22 de la vigente LEC.

Así el artículo 22.4 de la nueva LEC (NLEC), que disciplina la enervación de la acción de desahucio, omite toda previsión acerca de las costas del proceso finalizado de tal modo, circunstancia que ha llevado a pensar que la norma a aplicar ha de ser la del artículo 22.1 NLEC o incluso la del artículo 394 de la misma ley o artículo 395 como antes hemos visto.

El artículo 22.1 NLEC, por su parte, dispone que «Cuando... se hayan satisfecho fuera del proceso las pretensiones del actor o del demandado reconviniendo... se pondrá de manifiesto esta circunstancia al tribunal y, si hubiere acuerdo de las partes, se decretará, mediante auto, la terminación del proceso», añadiendo que «El auto de terminación del proceso tendrá los mismos efectos que una sentencia absolutoria firme, sin que proceda condena en costas». La proximidad o relación entre esta figura de la satisfacción extraprocesal del interés y la enervación de la acción de desahucio existe, y es en la que se fundamenta parte de la doctrina para resolver la no imposición de las costas en los procedimientos de desahucio.

Pues bien, no obstante lo dicho, la mayoría de las Audiencias se decantan por la aplicación del principio de vencimiento objetivo para resolver sobre la imposición de las costas procesales; así frente a los que plantean la aplicación de lo establecido en el artículo 22.1 de la LEC, plantean que, si el

interés de la parte arrendadora lo es normalmente la resolución del contrato, lo que la enervación satisface no es tanto ese interés como el contrario de la arrendataria de seguir en el arrendamiento, de forma que lo que esa figura representa no es sino un beneficio procesal que se reconoce a los arrendatarios para, como se dice, proteger su interés en permanecer en el objeto arrendado frente al de la propiedad que busca su lanzamiento. La satisfacción de ese interés, por otro lado, se produce dentro del proceso y sometida a sus reglas, en tanto que los pagos extraprocesales incluíbles en el ámbito del artículo 22 NLEC podrán ir acompañados por acuerdos de muy diverso contenido en los que podrán quedar contemplados distintos aspectos, entre otros el de las costas, lo que hace explicable la no imposición que el precepto prevé. La enervación, pues, a los efectos que se examinan, no puede quedar sujeta a las reglas de una institución distinta, bien entendido, en otra perspectiva, que si cabe considerar que la no imposición de costas del artículo 22.1 NLEC tiende a favorecer el acuerdo extraprocesal de las partes, tal y como se desprende del párrafo segundo, en el que se aplica el principio del vencimiento a actuaciones previstas para el caso de que alguna de las partes afirme que el acuerdo no es total, no es el mismo el caso del párrafo cuarto, regulador de la enervación, en el que el proceso termina por reconocimiento y pago de la deuda reclamada, tratándose, por tanto, de una norma especial destinada exclusivamente a los juicios de desahucio por falta de pago de la renta, forma de terminación cuyo carácter anormal es la única razón de su inserción en el precepto (AP de Zaragoza, Secc. 2.^a, auto de 17 de febrero de 2003). De ello deduce que habiendo sido el incumplimiento contractual de la arrendataria el que forzó el procedimiento y habiendo base bastante para entender que de no haber mediado el pago enervador la resolución judicial hubiera sido estimatoria de la demanda, el pronunciamiento que acoge la enervación debe estimarse equivalente a su estimación, por lo que procede la imposición de las costas al arrendatario.

Por su parte, la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.^a, en Sentencia de 19 de enero de 2006 afirmó que: «Por lo que se refiere a la actual regulación cabe discutir si resulta aplicable al supuesto contemplado en el punto 4 del tan repetido artículo 22 la previsión contenida en el párrafo 1 del mismo precepto (que dispone que: «El auto de terminación del proceso tendrá los mismos efectos que una sentencia absolutoria firme, sin que proceda una condena en costas»), entendiendo que el mismo contiene una norma general aplicable a todos los supuestos prevenidos en el propio precepto, constituyendo el punto 4 únicamente una concreción de dicha norma general. La Sala considera que tal cuestión debe ser resuelta en sentido negativo, por cuanto en el caso de mediar enervación no existen, respecto a la acción de desahucio, ni carencia sobrevenida de objeto (como ya se ha razonado anteriormente) ni satisfacción extraprocesal (el actor pedía la resolución y esta pretensión no se ha satisfecho), por lo que debe concluirse que el punto 4 constituye una norma especial. Por todo ello, ante el silencio en materia de costas del artículo 22.4 de la LEC 2000, resulta extrapolable para su interpretación la doctrina anteriormente expuesta, tanto más cuanto la actual Ley de Enjuiciamiento recoge, también, con carácter general en materia de costas el principio del vencimiento objetivo y mantiene, básicamente los criterios de imposición de costas en caso de allanamiento (art. 394 y 395 de la LEC), siendo procedente en caso de que se dicte auto de enervación o se declare por sentencia al haberse abierto juicio sin que éste se haya sustanciado efectivamente (quedan, pues, al margen de estas consideraciones aquellos supuestos en que, opuesto el arrendador a la declaración de enervación, se prosiga el juicio, finalizando el procedimiento por sentencia) la imposición de costas al arrendatario. En consecuencia, procede, estimando íntegramente el recurso de apelación interpuesto, revocar en parte la resolución dictada e imponer las costas de la primera instancia a la parte demandada».

En especial la Audiencia Provincial de Palencia, en Sentencia de 28 de febrero de 2003, aclaró que «En todo caso, aun si se admite que se trata de un supuesto de carencia sobrevenida de objeto del proceso, lo que no cabe duda es que en tal caso ha de permitirse al arrendador-demandante que haga uso de la facultad contemplada en el apartado 2 del citado artículo 22, consistente en oponerse a la terminación del proceso respecto de aquella parte de interés legítimo (caso de la condena en costas) que no haya obtenido adecuada satisfacción. En definitiva, nos encontraríamos con la misma solución que preconizaba la antigua LAU en el citado artículo 147.1 cuando ordenaba continuar el juicio sólo para el caso de costas. De ahí que no pueda sostenerse en modo alguno que es aplicable al supuesto de la enervación la declaración de no imposición de costas que establece el apartado 1 del artículo 22 cuando se refiere al auto de terminación del proceso por satisfacción extraprocésal o carencia sobrevenida de objeto. En conclusión, como quiera que el demandado con su voluntario impago o falta de cumplimiento de su obligación de abonar la renta provoca que el actor solicite lícitamente la tutela judicial, lo que a su vez le genera gastos de toda índole, es de justicia que quien dio lugar a ellos cargue con su costo, lo que supone aplicar aquí, al supuesto de enervación, el principio general del vencimiento contemplado en el artículo 394.1 de la LEC».

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 1/2000 (LEC), arts. 22, 394 y 395.
- SSAP de Palencia de 28 de septiembre de 1998 y de 28 de febrero de 2003, de Barcelona (Secc. 13.^a) de 19 de enero de 2003.