

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

ENUNCIADO

Don Juan formuló demanda contra don José, interesando se declarara resuelto el contrato de arrendamiento que les vinculaba y cuyo objeto era un local. La causa alegada era la falta de pago de la renta correspondiente a unos meses determinados. Citado el demandado, éste consignó las cantidades debidas como rentas y reconociendo la parte actora en el procedimiento la certeza de las transferencias a su favor realizadas por el demandado, la demandante no se opuso a la declaración de enervación de la acción. Por el órgano judicial se ha condenado en costas al inquilino.

¿Deben serle impuestas las costas al inquilino? Informar sobre la cuestión.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Contexto normativo de la enervación en el desahucio en relación con la condena en costas.
2. Existencia de vacío legal en la materia.
3. Explicación del criterio a adoptar en relación con las figuras análogas.

SOLUCIÓN

Defiende el inquilino para que las costas no le sean impuestas, que la consignación que ha realizado debe considerarse un allanamiento a las pretensiones de la parte actora conforme a las previsiones del artículo 385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) y añade que fundamentándose la acción de desahucio en el impago de rentas ya satisfechas por él, con ello realmente no se están estimando las

pretensiones de la actora en su totalidad por lo cual sería una estimación parcial de las mismas. Además, entiende que al no haber solicitado la actora la continuación del juicio ello manifestaba por la parte una falta de interés que implicaba la plena aplicación de lo previsto en el artículo 22.1 de la LEC.

En el artículo 22.1 y 2 de la LEC actual se contempla el supuesto de que el actor, o el demandado reconviniente en su caso, hubiese visto satisfechas sus pretensiones fuera del proceso dejando de tener interés por ello, o por cualquier otra causa en el mismo, refiriéndose el apartado primero de este precepto a este supuesto cuando no existe oposición del litigante contrario a las manifestaciones en tal sentido realizadas por quien ejercitó una acción en el proceso, y el apartado segundo al supuesto concreto de la oposición de cualquiera de los litigantes a las pretensiones realizadas en tal sentido.

Por otra parte, el artículo 22.4 de la LEC contiene una regulación expresa y concisa sobre la posible enervación de la acción de desahucio al disponer que este tipo de proceso terminará si antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el tribunal el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

Es evidente que aun cuando el supuesto de la enervación de una acción de desahucio responde al acaecimiento de una circunstancia que tiene lugar con posterioridad a la presentación de la demanda iniciadora de la *litis*, como es el pago realizado por el arrendatario de lo que por él es debido con anterioridad al acto del juicio después de haber sido presentada demanda contra el mismo por falta de pago de las rentas adeudadas, sin embargo a diferencia del resto de los supuestos contemplados en este Capítulo IV del Título I del Libro I de la LEC actual, la terminación del procedimiento mediante tal pronunciamiento no obedece a concretas pretensiones por las partes en litigio deducidas a tal fin, o a la falta de interés de cualquiera de ellas en obtener la tutela judicial instada, sino que tiene su fundamento en las concretas previsiones legales en el precepto al que nos estamos refiriendo, siempre que acaezcan los hechos que son presupuesto de la misma.

De otro lado, nuestra norma tiene una expresa regulación en cuanto a la parte litigante que debe correr con el pago de las costas procesales que hubieren podido devengarse en un procedimiento, siendo el principio general recogido en la misma, el de que debe ser la parte litigante que ve rechazadas sus pretensiones en el proceso quien debe abonar las costas procesales devengadas en el mismo de acuerdo con el artículo 394 de la LEC. Ahora bien, la actual LEC también contempla quién debe hacerse cargo del pago de las posibles costas en un procedimiento devengadas cuando éste concluye, no por la finalización del propio proceso en sí, sino en base a determinadas manifestaciones por las partes en litigio realizadas conforme al poder dispositivo que respecto del mismo tienen.

Así, en el artículo 396 se determina quién debe correr con el pago de las costas en los supuestos de desistimiento y renuncia de la acción ejercitada (art. 20), en el artículo 395 se regula el tema de las costas en los supuestos de allanamiento del demandado a las pretensiones deducidas frente al mismo (art. 21), y en el propio artículo 22.1 se contempla quién debe correr con el pago de las costas en el supuesto de que por circunstancias sobrevenidas dejare de tener interés el actor o el demandado reconviniente en el proceso, siendo evidente que en los casos de que las partes llegaran a una transacción la misma

habría de comprender el acuerdo a que las mismas llegasen en materia de costas. Sin embargo, la LEC nada dice en materia de costas en los casos de enervación de la acción de desahucio instada.

Consideramos que como la enervación de la acción de desahucio es una facultad procesal reconocida al arrendatario en nuestro ordenamiento, por la cual el mismo puede poner con carácter general, fin al proceso contra él instado con base en su incumplimiento con la obligación de pago de la renta pactada, de forma que si no abona con anterioridad al acto del juicio las rentas debidas, prosperarían las pretensiones deducidas por el arrendador, ya que es requisito previo para que pueda declararse enervada una acción de desahucio este incumplimiento por el arrendatario con su obligación de pago, el hecho de que el arrendatario haga uso de tal facultad, no supone realmente que el arrendador que ejercita la acción de desahucio haya visto satisfechos sus intereses, que realmente y en lo sustancial se concretaban en que se declarara resuelta la relación arrendaticia que le vinculaba con la parte demandada, conforme a lo por él interesado en el suplico de su demanda, de forma que difícilmente serían de aplicación a tal caso las previsiones del artículo 22.1, ya que en este punto dicha ley contempla un supuesto sustancialmente diferente al que acaece cuando se declara enervada una acción de desahucio, cual es que el actor o el demandado reconviniendo dejaren, por cualquier causa, de haber interés legítimo en obtener la tutela judicial pretendida, y ello por cuanto que aun cuando el arrendador tuviere interés en que se dictare sentencia declarando resuelto el contrato de arrendamiento que le vinculare con la parte demandada al no haber cumplido la misma, como arrendatario, con su obligación de pago de la renta u otras cantidades, sin embargo si este arrendatario pagara las mismas, forzosamente tendría que declararse enervada la acción de desahucio contra él instada, al margen del interés del arrendador.

Por otra parte, el reconocimiento por un demandado de las pretensiones contra él deducidas en un procedimiento por la actora, hecho patente por medio del allanamiento de aquél a la demanda contra él formulada, conlleva en su caso que se dicte una sentencia estimatoria de las pretensiones deducidas por la parte actora en su demanda, supuesto este que también es esencialmente diferente a la consecuencia de la enervación por el arrendatario de la acción de desahucio, ya que si bien es cierto que al consignar o pagar las cantidades en el desahucio, se viene a reconocer la certeza de los hechos en que la parte actora funda sus pretensiones, sin embargo las consecuencias previstas en nuestro ordenamiento en este caso no conllevan, como acaece cuando un demandado se allana a la demanda, la estimación de las pretensiones deducidas por la parte actora en la *litis*, sino un pronunciamiento especial y concreto y diferente de lo interesado por la actora en el procedimiento, siendo así que por ello entendemos que tampoco pueden entrar en juego las previsiones del artículo 395 en materia de costas.

Estimamos que lo correcto en cuanto al pronunciamiento a realizar en materia de costas, cuando se enerva por un arrendatario la acción de desahucio contra él instada, es aplicar las previsiones generales contenidas en la LEC sobre la materia, para resolver la falta de previsión de la misma en materia de imposición de costas en el supuesto de declararse enervada la acción de desahucio iniciada.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 1/2000 (LEC), arts. 20, 21, 22, 385, 394, 395 y 396.