



CARLOS BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

ENUNCIADO

Don Roberto G. G., interpuso demanda, el 18 de marzo de 2005, de desahucio de finca urbana contra Doña Antonia R. R. por falta de pago de las rentas y reclamación de cantidades adeudadas en dichos conceptos correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2004, y los meses de enero, febrero y marzo de 2005.

En los hechos de la demanda señalaba que el demandante firmó un contrato de arrendamiento con la ahora demandada el 30 de diciembre de 2003 que comenzó a regir en enero de 2004 por el cual la demandada abonaba una renta mensual de 750 euros, cantidad que se incrementaba según lo marcado por el Índice de Precios al Consumo, cantidad pagadera en los cinco primeros días del mes. Habiendo sido regular en el abono de las rentas, la demandada arrendataria dejó de hacer frente a su obligación en el mes de noviembre de 2004 sin haber sido fructíferas las conversaciones realizadas por el arrendador con ella viéndose obligado a la presentación de la demanda, para terminar interesando se declarara el desahucio de la demandada así como la obligación de abonar las rentas reclamadas desde noviembre de 2004 hasta marzo de 2005.

Admitida a trámite la demanda se señaló día para la vista a la que comparecieron ambas partes y efectuaron diversas alegaciones.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Procedimiento a seguir y modo de comparecer ante el Tribunal.
2. Enervación del desahucio.
3. Rentas reclamadas.

SOLUCIÓN

1. Establece el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) que se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractualmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana, dada en arrendamiento, ordinario o financiero, o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.

Abierta la vista por la parte demandada se alegó en el trámite de contestación a la demanda, que al tratarse de un juicio verbal, se efectúa en la propia vista, alegó que dado que la cantidad reclamada era de 3.750 euros el trámite a seguir era el del juicio ordinario y no el del verbal por lo que alegaba inadecuación de procedimiento.

Ante esta alegación lo que debe señalarse es que si bien la LEC 1/2000 en su redacción original del artículo 438.3.3 que no se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:

«La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, siempre que lo reclamado no exceda de 500.000 pesetas, cuando se trate de juicios de desahucio de finca por falta de pago. Cuando la cantidad reclamada excediera de dicha cantidad, las acciones de reclamación de rentas y de desahucio por falta de pago podrán acumularse en el juicio ordinario.»

No es menos cierto que dicho precepto ha sido modificado, y lo ha sido por cuanto dada la naturaleza sumaria del juicio de desahucio en el que además del desahucio la parte actora interesa que le abonen lo que se le adeuda, si ha de acudir a un juicio ordinario la eficacia e inmediatez del procedimiento desaparece y obligan al actor a entablar dos pleitos uno de desahucio y otro de reclamación de cantidad, por lo que por Ley 23/2003, de 10 julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo, se ha modificado dicho precepto que reza en la actualidad:

«No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes, entre otras, la acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucio de finca por falta de pago, con independencia de la cantidad que se reclame.»

Por tanto, dicha alegación de inadecuación de procedimiento no debe prosperar.

En cuanto al modo de comparecer las partes en el procedimiento, éste debe hacerse asistidos de letrado y representados por procurador dada la cuantía del procedimiento. Si sólo se solicitare el desahucio dado que la cuantía se fija por el importe de una anualidad de renta y ésta excede de 900 euros es

obligada dicha asistencia profesional. Cuando se reclaman además cantidades, éstas son las que determinan esa necesidad y en este supuesto la cuantía es de 3.750 euros, artículos 23 y 31 de la LEC.

2. Consiste la enervación en la posibilidad que tiene el arrendatario de poner a disposición del arrendador, y hasta el mismo momento de la vista, las cantidades reclamadas por éste y de ese modo mantener el contrato de arrendamiento en vigor.

Establece el artículo 439.1.3 de la LEC que no se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario si el arrendador no indicare las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio.

El demandado, en el supuesto de hecho planteado, alega también en el momento procesal oportuno que es en el trámite de oposición-contestación a la demanda de la vista, que ésta adolece de un vicio insubsanable y es que se ha admitido a trámite por el Juzgado sin que en la misma se diga nada en absoluto sobre la posibilidad o no de enervar la acción planteada de contrario por lo que deberá dictarse una sentencia desestimatoria, sin entrar en el fondo de la cuestión, por carecer de esa circunstancia, y es que el artículo 22 de la LEC, párrafo cuarto, en su nueva redacción dada por la Ley 23/2003, de 10 julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo establece que *lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior; ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con, al menos, dos meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación* y el actor no especificó ninguna de estas circunstancias si podía enervar o en caso de no poder hacerlo señalase las causas.

Admitida esta circunstancia debe darse por finalizada la vista y dictar una sentencia desestimatoria sin entrar en el fondo con imposición de costas a la actora.

3. Por último, si la demanda hubiese sido presentada correctamente con expresión de que cabe enervar y no se hizo, y procediendo dictar una sentencia estimatoria, no se podrá acoger la modificación en el *petitum* efectuada por el actor en el momento inicial de la vista, que se celebró el 1 de junio de 2005, en el que señaló que se reclamaba también las rentas de abril y mayo de 2005, y ello es así porque en su demanda no especificó en el suplico que «solicito una sentencia estimatoria condenando al demandado al desahucio de la vivienda y a que abone al actor las cantidades de noviembre de 2004 a marzo de 2005 y **aquellas otras que se devenguen hasta la fecha de la sentencia**» Al no efectuar esa petición en el suplico, no puede reclamarlo y sólo le queda la vía del juicio ordinario para reclamar esas cantidades.

4. Conclusión.

Dada la naturaleza del juicio de desahucio éste presenta una serie de garantías para con las partes para que tenga eficacia debiéndose cumplir taxativamente los requisitos establecidos en la ley

y no permitiéndose la omisión de ninguno de ellos pues de ser así se estaría vulnerando el derecho a la tutela judicial efectiva de uno u otro interviniente en el proceso.

En la demanda de desahucio el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario toda o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique, que no podrá ser inferior a un mes desde que se notifique la demanda y en los casos de demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas, el Tribunal indicará, en su caso, en la citación para la vista, la posibilidad de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 22 de esta Ley, así como, si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, que la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21, a cuyo fin otorgará un plazo de cinco días al demandado para que manifieste si acepta el requerimiento. También se apercibirá al demandado que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites. Igualmente, el Tribunal fijará en el auto de admisión día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que podrá ser inferior a un mes desde la fecha de la vista, advirtiendo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada si lo solicitase el demandante en la forma prevenida en el artículo 549.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 1/2000 (LEC), arts. 22, 437, 438 y 439.
- SSAP de Barcelona (Secc. 13.^a) de 20 de enero de 2005 y de Madrid (Secc. 21.^a) de 22 de febrero de 2005.