

A. DERECHO CIVIL	DESAHUCIO. PAGO ANTES DE CITACIÓN. EFECTOS	Núm. 28/2004
-----------------------------	---	-------------------------

M.^a del Mar CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

• **ENUNCIADO:**

A y B mantienen una relación arrendaticia sobre una vivienda sita en la calle Loeches, 22, de Madrid; tras cuatro meses sin recibir el pago de las rentas convenidas, y sin realizar requerimiento previo, el arrendador formula demanda de desahucio por falta de pago, presentando la demanda con fecha 17 de diciembre de 2004; tres días antes de ser citado para juicio, el arrendatario procede a ingresar en la cuenta corriente de la que el arrendador es titular la totalidad de las sumas devengadas hasta ese momento. Una vez recibida la citación, acude a Juzgado el día señalado, alegando y acreditando dicho pago y solicitando la desestimación de la demanda. El arrendador, no obstante reconocer la existencia del pago en la fecha que refleja el ingreso bancario interesa se declare enervada la acción de desahucio.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

La problemática planteada en el presente caso se centra básicamente en dilucidar qué efectos deben otorgarse al pago realizado por el demandado antes de la citación a la vista, en síntesis, si dicho pago produce los efectos propios de la enervación, o la desestimación de la demanda.

• **SOLUCIÓN:**

Tal y como queda anunciado, la cuestión litigiosa que se plantea en el presente caso se concreta en el valor que se otorgue al pago de las rentas devengadas y exigibles, después de la presentación de la demanda de desahucio por falta de pago, con anterioridad a la citación para juicio, esto es, antes de que el arrendatario tenga conocimiento fehaciente del inicio de dicho procedimiento de desahucio.

En este punto cabe recordar que el artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que en los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si antes de la celebración para la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. A su vez el artículo 440 del mismo texto legal establece que sobre tal posibilidad de enervación deberá informar el Tribunal al citar al demandado en el juicio de desahucio.

Son dos las posturas que se mantienen sobre tal cuestión, van desde otorgar a dicho pago el efecto enervatorio, hasta conceder al mismo efecto extintivo de la deuda con la consecuencia de la desestimación de la demanda.

La situación dada tiene dos circunstancias características, por un lado, el arrendador cuando interpone la demanda de desahucio lo hace ante una situación de impago habilitante para interponer dicha acción cuyas dos únicas salidas, en principio, son, o bien el pago enervatorio, o bien la condena y resolución del contrato; por otro, el arrendatario cuando paga las rentas debidas antes de conocer la interposición de la demanda, realiza un pago retrasado, mas voluntario y sin la motivación de enervar un desahucio inminente; no hay que olvidar que, atendida la saturación de los Juzgados de algunas capitales y de la falta de previsión legal de una preferencia en el señalamiento de este tipo de procedimientos, el tiempo que puede transcurrir entre la interposición de la demanda y la citación para juicio puede ser suficientemente dilatado para provocar en más de una ocasión la situación planteada en el presente caso.

Pues bien, en defensa de la postura que estima la existencia de un pago enervatorio, se hace referencia fundamentalmente a la *perpetuatio jurisdictionis* que obliga al Juez a resolver la cuestión litigiosa a partir de las circunstancias en que quedó planteada al tiempo de presentación de la demanda una vez fue admitida a trámite, y así en el momento de interposición de la demanda el arrendatario adeudaba rentas al arrendador.

Por el contrario la postura contraria mantiene que la relación jurídico procesal, esto es, el *cuasi negotio de litis contestatio* queda constituido una vez se practica el emplazamiento o citación del demandado, por lo que los efectos del pago de la renta sólo tendrán efectos enervatorios desde que se produzca la citación a juicio.

En favor de la primera postura hemos de recordar los dobles efectos que la enervación tiene para el arrendatario, pues si bien evita la resolución del contrato, una vez se produzca, no puede repetirse, por lo que una nueva situación de impago o retraso en el mismo, a instancia de arrendador da lugar necesariamente al desahucio; pues bien, el no otorgar carácter enervatorio al pago tardío de la obligación cuyo cumplimiento en el tiempo pactado es conocido por el arrendatario, concede al mismo efectos distintos y de especial transcendencia si la citación se produce antes o después una vez interpuesta la demanda de desahucio.

Por el contrario, se hace necesario recordar que la enervación se constituye como una solución procesal que se concede al arrendatario en el momento en el que se practica la citación para juicio, ejercicio procesal que nace cuando se informa del mismo al que se establece un plazo que viene determinado como punto final en el día del juicio, del que se informa también en la citación.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, arts. 22 y 440.**