

Carlos BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

• **ENUNCIADO:**

Don José Giménez Jiménez interpuso, el 14 de septiembre de 2003, demanda de desahucio y reclamación de rentas contra doña María Pérez Rupérez por importe éstas de 3.732,48 euros correspondientes a los meses de julio y de agosto de 2003, señalando que no había posibilidad de enervación pues ya hubo una anterior.

Por la demandada se abonaron dichas cantidades mediante consignación judicial el 12 de septiembre de 2003, antes de tener conocimiento de la pretensión de la actora.

En el acto del juicio, la demandada acreditó dicha consignación solicitando se archivara la demanda; por la actora se manifestó que es cierto que había cobrado pero que como la demandada ya había enervado en una ocasión anterior no podía hacerlo nuevamente y debiera en todo caso acordarse el desahucio.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. Procedimiento a seguir.
2. Enervación: requisitos y efectos.
3. Incumplimiento y pago atrasado.
4. Conclusión.

• **SOLUCIÓN:**

1. Establece el artículo 250 de la Ley 1/2000, 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, pretenden 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.

Este artículo se completa con el artículo 438.3 del mismo cuerpo legal que establece 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 (3.000 euros), 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.

A la vista de lo manifestado es evidente que en el caso del supuesto de hecho planteado el trámite a seguir debiera ser el del juicio ordinario. No obstante no es así debido a la Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo. Dicha Ley reforma estos procedimientos de desahucio, reforma que era necesaria dado que si además del desahucio, el demandante interesaba la reclamación de rentas y éstas excedían de 3.000 euros debía seguirse el trámite del juicio ordi-

nario, lo que originaba más gastos y mayor lentitud, provocando que, al querer el arrendatario la recuperación lo más rápido posible de la vivienda, el demandante no reclame conjuntamente las rentas e incluso prefiera perderlas por recuperar el inmueble.

La Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo, en su disposición final tercera modifica el artículo 438.3 que queda redactado de la siguiente forma:

«3. No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:

1 a) La acumulación de acciones basadas en unos mismos hechos, siempre que proceda, en todo caso, el juicio verbal.

2 a) La acumulación de la acción de resarcimiento de daños y perjuicios a otra acción que sea prejudicial de ella.

3 a) 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.»

2. El enervamiento implica la desaparición del objeto de la pretensión de desahucio y se debilita la acción legítima ejercitada por el demandante arrendador en defensa de sus derechos e intereses a ser satisfecho en las cantidades adeudadas por el inquilino o arrendatario. Establece el artículo 22 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que 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 de 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. 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 cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

Como requisitos de la enervación se encuentra puesto a disposición del actor el importe de las rentas reclamadas, bien en el mismo Tribunal que va a conocer de la demanda o a través de la vía notarial. Lo que sí se deduce del mencionado precepto es que el demandado tiene conocimiento de la demanda en la que se le concede la facultad de enervar la acción y por ello efectúa la misma. Como limitación a esta facultad de enervar está la enervación anterior o que el arrendador acredite fehacientemente haber requerido de pago al arrendatario con al menos **dos meses** como establece el artículo 22 antes mencionado, pero tras la reforma que ha sufrido por la Ley de Garantías en Venta de Bienes de Consumo en su disposición final tercera:

Artículo 22.4

«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.»

Los efectos son los de dejar imprejuzgada la demanda, archivándose el procedimiento por la enervación y como efecto procesal es el de impedir al arrendatario efectuar una nueva enervación.

En el caso que nos ocupa la demandante alega que el demandado ya había ejercitado la facultad de enervar en otra ocasión por lo que no procede en este caso volver a enervar la misma. De ser así tendría razón pero hay que matizar la diferencia entre incumplimiento y simple retraso.

3. Se discute si el pago efectuado el 12 de septiembre de 2003 tiene por finalidad una segunda enervación de la acción ejercitada, lo que iría en contra de lo dispuesto en el artículo 22 de la LEC y que determinaría, consiguientemente, la procedencia del desahucio. O si, por el contrario, tal pago es el normal u ordinario de la renta adeudada.

La enervación sólo tendrá lugar por una sola vez prescindiéndose, por tanto, del dato de reiteración que inspiraba la legislación anterior. Ello, sin embargo, no desvirtúa el sentido inspirador de la institución cual es el ejercicio abusivo del derecho enervatorio. Ello ha dado lugar a que la jurisprudencia venga distinguiendo entre el impago propiamente dicho y el pago tardío, debiendo tenerse en cuenta todas las circunstancias concurrentes para estimar si efectivamente se ha producido en el demandado una clara actitud incumplidora de su consustancial obligación de pago.

En el supuesto de hecho planteado se demanda por el impago de dos mensualidades que fueron abonadas antes de que la demandada tuviera conocimiento de la pretensión resolutoria. La aplicación del artículo 22 de la Ley Procesal Civil no puede regirse por un automatismo total; permitiéndose la apreciación de circunstancias que demuestren que no ha existido abuso del derecho enervatorio y ello es lo que ha ocurrido en el supuesto planteado en que, en puridad, no puede hablarse de enervación sino, acaso, de un cumplimiento tardío de la obligación, toda vez que las cantidades fueron consignadas en el Juzgado donde se tramitó el procedimiento; a lo que se suma el gran tiempo transcurrido entre la anterior enervación, en 1998, y la interposición de la presente demanda. Circunstancias que evidencian la ausencia de una voluntad rebelde al cumplimiento por el arrendatario de su obligación principal, consistente en el pago de la renta.

Desde una óptica meramente doctrinal, la relación jurídico-procesal (*quasi negotio de litis contestatio*) se constituye con el emplazamiento del demandado, y por ello cabe sostener que cualquier derecho u obligación que para las partes nazca de esa relación jurídica sólo será real y existente en el mundo jurídico desde su constitución, es decir, desde la citación del demandado, no antes. Asimismo, desde un punto de vista del derecho positivo, el ejercicio de ese derecho procesal exige, como otros de igual naturaleza, que el sujeto conozca que legalmente puede ejercerlo, y en qué plazo; por ello es preciso que se informe a la parte. En la demanda de desahucio deberán indicarse las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación. Cuando ésta proceda, el Juzgado indicará en la citación el deber de pagar o de consignar el importe antes de la celebración del juicio. Sólo cuando se haya realizado esta advertencia -verdadera información procesal de derechos- podrá darse el instituto de la enervación, no antes. En consecuencia, como en el caso de autos, como aunque en el momento de interponerse la demanda se adeudaban las rentas, éstas se abonaron antes de que el demandado fuera citado para juicio, resulta patente que era procedente la desestimación de la demanda de desahucio y no la declaración de tener por enervada la acción.

4. En el supuesto planteado el trámite a seguir será el del juicio verbal con independencia de que la cantidad que se reclame sea superior a los 3.000 euros; no se podrá enervar toda vez que ya hubo enervación anterior; y lo que ha sucedido no se puede calificar como enervación sino un pago atrasado tras examinar todas las circunstancias concurrentes como proximidad en el pago de las rentas adeudadas, pago hecho antes de conocer la pretensión de la actora, lejanía en el tiempo de la anterior enervación, lo que permite deducir que no hay incumplimientos reiterados.

• SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, arts. 22, 250 y 437.
- Ley 23/2003 (Garantías en Venta de Bienes de Consumo), disp. final tercera.
- SSAP de Valencia (Secc. 7.ª) de 11 de marzo de 1998, de Córdoba (Secc. 3.ª) de 29 de mayo de 2000 y de Albacete (Secc. 2.ª) de 19 de junio de 2002.