

**José Ignacio ATIENZA LÓPEZ**  
Secretario Judicial

• **ENUNCIADO:**

*Juan es propietario de un local en Madrid, el cual tiene arrendado a Pedro. Éste, por falta de pago de la renta, ha dado lugar a enervaciones anteriores en pleitos que Juan tuvo que interponer por tales impagos, y en los cuales no se llegó a decretar la resolución del contrato merced al juego propio del beneficio de la enervación. Tales pleitos anteriores con sus enervaciones respecto del mismo local tuvieron lugar al amparo de la normativa anterior previa a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).*

*Ante la reiteración de nuevo de los mismos impagos, Juan ha ejercitado, ya vigente la nueva LEC, la acción de desahucio por falta de pago, actualizaciones de rentas y reclamación de rentas debidas correspondientes a los años 2003 y 2004 respecto del mismo local arrendado a Pedro, habiendo recibido éste requerimiento fehaciente de pago a los oportunos efectos con más de dos meses de anterioridad.*

*Juan desea conocer si en este nuevo pleito iniciado, y para el supuesto de que Pedro volviese a pagar las rentas que le son reclamadas consignando en la Cuenta del Juzgado antes del juicio, podría el demandado beneficiarse del efecto de la enervación al nacer ésta al amparo de la nueva ley, o si por el contrario serían tenidos en cuenta como antecedentes los casos de enervación previos que entre las mismas partes hubo y respecto del mismo local, evitando ello que no se decretase la resolución del contrato.*

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. Enervaciones anteriores a la vigente LEC y su eficacia jurídica ante el nuevo artículo 22.4 de la LEC.
2. ¿Puede hablarse de aplicación retroactiva del artículo 22.4?
3. El abuso de derecho como límite.

• **SOLUCIÓN:**

La cuestión principal que hay que dilucidar en el presente caso es la de si cabe otorgar efectos a la enervación producida vigente ya la LEC de 2000, en consideración a una relación arrendaticia existente desde mucho antes y que ha conocido, a su vez, anteriores enervaciones en base a la LEC de 1881.

En este sentido, hay que aventurar que si así fuera se estaría concediendo la posibilidad al arrendatario de enervar continuamente y a su capricho, generando continuas situaciones de impago que

provocarían otras tantas situaciones procesales de enervación con el consiguiente mal uso de un derecho reconocido legalmente de forma expresa a favor del arrendatario, pero que no está pensado para favorecer situaciones de discriminación contra el arrendador y, sobre todo, privarle del derecho a recuperar la posesión de su vivienda cuando la relación entablada con un inquilino moroso reincidente está sometida a la sola voluntad de este último.

Entendemos que la Ley Procesal actual (art. 22.4) no hace sino mantener la anterior regulación sobre la materia, y refiere la constancia objetiva de haberse producido anteriores enervaciones, bajo la vigencia de la misma relación arrendaticia (en todo caso, y siempre, bajo el imperio de la nueva LAU, 1 de enero de 1995), para juzgar sobre la pertinencia de la posible enervación producida, por lo que resulta indiferente a los fines de la Ley si las precedentes enervaciones lo fueron antes o después de su entrada en vigor. Pero además de lo dicho, y frente a una posible tesis favorable a la enervación de Pedro previa consignación, apoyada en que de estimarse las enervaciones antecedentes se estaría dando virtualidad a una aplicación retroactiva del artículo 22.4 de la LEC que sólo está vigente desde el 8 de enero de 2004, cabe afirmar que no es viable hablar en forma alguna de efecto retroactivo pues retroacción sería si con la nueva Ley de Enjuiciamiento se alteraran situaciones ya resueltas bajo el imperio de la anterior Ley y eso no lo produce la nueva Ley, que va a regular las actuales situaciones de impago, donde acreditado éste se pretenda la enervación de la acción, debiéndose apreciar ahora la existencia o no del presupuesto legal de impertinencia de la actual enervación por anteriores enervaciones.

Considerar que Pedro con una nueva consignación se podría volver a beneficiar del efecto favorable de la enervación (primera que se produce una vez vigente la LEC de 2000) causaría grave discriminación, sin apoyo legal ni normativo alguno. La actual Ley de Enjuiciamiento, como la anterior en iguales términos, limita la aplicación del beneficio de la enervación de la acción de desahucio por consignación, a la inexistencia de anteriores enervaciones, en clara limitación o proscripción de supuestos de abuso de derecho, fraude de Ley (art. 7.º del CC), que harían de todo punto ineficaz toda acción de desahucio, dejando sin contenido los legítimos derechos de los propietarios para la recuperación de sus propiedades. La Ley Procesal no contempla en sus disposiciones (ni finales, ni transitorias) la pretendida interpretación a la expresa prohibición de enervar cuando se den las circunstancias de anteriores enervaciones. Se trata de un privilegio o beneficio, a modo de excepción (luego de haberse producido la situación fáctica del apreciado impago de rentas), que no puede tolerar, a su vez, tácitas excepciones o limitaciones, por la sola circunstancia de que se hayan producido los supuestos de hecho a que se refiere, con anterioridad a su vigencia.

Aun a mayor abundamiento, para la no consideración de la enervación planteada por nuestro caso, se observa en el mismo el dato de que ha sido practicado requerimiento de pago al demandado, con anterioridad a los dos meses que refiere el artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento (antes eran cuatro meses, Ley de 11 de julio de 2003), pero que van a impedir los pretendidos efectos enervatorios.

En definitiva, considerando que la particular filosofía de la ley en este punto, reflejada claramente en su artículo 22.4, es la de limitar las posibilidades enervatorias a sólo una y además evitarla cuando se hubiere producido el requerimiento fehaciente de pago por parte del arrendador con una antelación mínima de dos meses, no parece posible que se deba otorgar efectos positivos a esta nueva enervación que se produce con la LEC de 2000 pero que afecta a un contrato de arrendamiento en el que se han producido enervaciones anteriores, aunque bajo la óptica de una Ley Procesal distinta. Lo relevante, en consecuencia, es que las distintas enervaciones se refieran a la misma relación arrendaticia.

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

- **SSAP de Valladolid de 16 de marzo de 1998 y de Soria de 29 de abril de 2002.**