

Desahucio: validez de la consignación enervatoria subsidiaria

Adelaida Medrano Aranguren

Magistrada. Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid

Enunciado

El arrendador de una vivienda ha presentado una demanda de desahucio contra su inquilina en reclamación de un total de 4.000 euros; de esta cantidad 2.000 euros responden a una reclamación del IBI, mientras que el resto reclamado corresponde a otras cantidades asimiladas a renta en concepto de servicios y suministros diversos.

Tras haber sido emplazada la arrendataria, la misma ha manifestado su oposición a la cantidad reclamada y, solo para el supuesto de que la demanda fuese estimada y al objeto de evitar la resolución de su contrato de arrendamiento, ha consignado en la cuenta del juzgado un total de 4.000 euros para pago y para enervar la acción de desahucio de forma subsidiaria.

El juzgado ha dictado sentencia y ha desestimado la demanda sustancialmente, admitiendo solo que la arrendataria es deudora de los 2.000 euros del IBI, rechazándose el resto de cantidades reclamadas y declarando enervada la acción de desahucio.

El arrendador estima que no es posible jurídicamente aceptar esta consignación para pago enervatorio de forma subsidiaria, pues ello vulnera necesariamente los términos de los artículos 22 y 440 de la Ley de enjuiciamiento civil (LEC) en relación con esta institución, y además ello es constitutivo de incongruencia dentro de la sentencia misma.

¿Cabe en el desahucio consignar por parte de la arrendataria para enervar la acción de desahucio de forma subsidiaria, tras haberse opuesto a la demanda como contestación principal, y solo para evitar la resolución del contrato por si se estima la demanda?

Cuestiones planteadas:

1. Desahucio por reclamación de cantidades asimiladas a renta: admisión de la consignación de forma subsidiaria para enervar la acción de desahucio.
2. Jurisprudencia en la materia.

Solución

El objeto del proceso consiste en el ejercicio de una acción de desahucio por falta de pago de las cantidades debidas por la arrendataria, en concepto de IBI, servicios y suministros, así como acumulada una pretensión de condena a abonar al arrendador demandante las cantidades adeudadas, por tales conceptos, en cuantía de 4.000 euros.

La arrendataria se opuso a la demanda. Consideró no debidas las cantidades reclamadas, no obstante, para el supuesto de que su pretensión no fuera atendida, consigna para pago, con carácter subsidiario, la cantidad postulada en la demanda de 4.000 euros, al considerar además que no había perdido la posibilidad de enervar la acción ejercitada.

Como vemos, la sentencia dictada en la instancia admite la consignación para pago para enervar, solo como pretensión subsidiaria para el caso de que la demanda pudiera ser estimada; ahora bien, también ha desestimado la demanda mientras declara que la demandada sí debía el IBI, siendo así que ello puede resultar incongruente.

En primer lugar, debe examinarse si existe incongruencia interna de la sentencia que condena al pago de 2.000 euros correspondiente a recibos de IBI y no obstante desestima «sustancialmente» la demanda.

En lugar de estimar la pretensión de desahucio y declarar resuelto el contrato (o bien declara enervada la acción), acuerda en su lugar la «desestimación sustancial de la demanda», pronunciamiento que no encuentra fundamento legal ni jurisprudencial (solo existe como creación jurisprudencial en orden a decidir la condena en costas la llamada «estimación sustancial»).

Ante la situación descrita existe un primer planteamiento jurídico que rechaza la posibilidad de una pretensión subsidiaria del arrendatario encaminada a enervar, en su caso, la acción contra ella interpuesta.

Cabría pensar que con ello la sentencia incurre en la denominada incongruencia interna, entendida como contradicción entre los fundamentos y el fallo de la propia resolución. Así lo recuerda la STS 215/2020, de 1 de junio (rec. núm. 2849/2017):

Como hemos declarado, entre otras muchas, en las sentencias 169/2016, de 17 de marzo (NCJ061292) y 484/2018, de 11 de septiembre, la llamada «congruencia interna» se refiere a la coherencia o correspondencia entre lo razonado y lo resuelto, a fin de que no haya contradicción entre fundamentación jurídica y fallo. Estos casos de incongruencia interna han sido considerados por el Tribunal Constitucional como lesivos del derecho a la tutela judicial efectiva en su dimensión de derecho a obtener una resolución fundada en Derecho, puesto que desembocan en un defecto de motivación, al ser la que resulta, irrazonable y contradictoria (por todas, SSTC 42/2005, de 28 de febrero [NCJ040704]; 140/2006, de 8 de mayo, y 127/2008, de 27 de octubre [NCJ046829]).

Pues bien, si la cantidad reclamada como IBI era debida y no procedía la enervación, la sentencia no puede sino estimar la pretensión de desahucio y declarar resuelto el contrato de arrendamiento.

En todo caso y en cuanto a la posible enervación, cuestión que es ahora preciso abordar, ciertamente se consignó por el arrendatario el total de lo reclamado en la demanda.

Ahora bien, no obstante lo hasta aquí dicho, se considera que la demandada no podía en este caso enervar la acción, y ello en atención a que en su escrito de oposición se hizo valer la petición de enervación con carácter subsidiario, *ad cautelam*. Acudimos al artículo 440.3 de la LEC, según el cual

en los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el letrado de la Administración de Justicia, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel 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; o en otro caso comparezca ante este y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

Dos son, pues, las posiciones alternativas y excluyentes (se utiliza la conjunción disyuntiva o) del arrendatario que se opone a la demanda: alegar que no debe todo o parte o bien

alegar las circunstancias de la enervación, esto en caso de que no se haya acordado la posibilidad de enervación *ab initio*. Se sigue de ello la imposibilidad de alegar la enervación de forma subsidiaria como hace aquí la arrendataria.

Así se deja dicho en la STS 72/2013, de 18 de febrero, según la cual «la Ley de Enjuiciamiento Civil no ha previsto la posibilidad de una enervación *ad cautelam* para discutir después, en el mismo juicio de desahucio, si determinadas cantidades han de ser pagadas o no por el arrendatario».

Atendiendo a la redacción legal vigente en la fecha de interposición de la demanda, el artículo 22.4 de la LEC establecía 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.

La «terminación» del proceso ha de entenderse a todos los efectos sin que sea posible prorrogar el mismo para la discusión de otras cuestiones, lo que resulta conforme con la inexistencia de efecto de cosa juzgada que se establece respecto de la sentencia que se dicte en tales casos –que haría inútil cualquier esfuerzo procesal posterior a la declaración de «enervación»–, pues, de modo correlativo a la estricta limitación que para la defensa del demandado significa el artículo 444.1 –según el cual solo puede alegar y probar en este juicio el pago o la procedencia de la enervación–, el artículo 447 de la misma ley dispone, en su apartado 2, que las sentencias que se dicten en los procesos que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo «no producirán efectos de cosa juzgada».

Ahora bien, frente a esta tesis, modernamente se lleva a cabo por nuestro Tribunal Supremo una nueva e integradora interpretación de los artículos 22.4 y 440.3 de la LEC, que debe ser tenida en cuenta y que estimamos como la acertada.

El artículo 22.4 de la LEC norma que en

los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el letrado de la Administración de Justicia si, requerido aquel en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que

adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta ley, tras la cual el juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Por su parte, el artículo 440.3 de la LEC establece que

en los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Letrado de la Administración de Justicia, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel 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; o en otro caso comparezca ante este y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

La decisión de la problemática jurídica, que se debate en el presente proceso, exige partir de la base de que el requerimiento previo de pago llevado a efecto por el demandante, con la finalidad de evitar el derecho de la arrendataria de proceder a la enervación de la acción de desahucio, no reúne los requisitos legales para producir los pretendidos efectos, cuestión resuelta por la sentencia de la audiencia.

Descartadas las consecuencias jurídicas derivadas del requerimiento extraprocesal previo de pago al que se refiere el artículo 22.4 de la LEC, es necesario señalar que, una vez admitida a trámite la demanda, corresponde al letrado de la Administración de Justicia requerir al demandante, por el plazo de 10 días, para que:

- a) desaloje el inmueble;
- b) pague al actor;
- c) ejercite su facultad de enervar la acción y, en tal caso, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel 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;
- d) comparezca ante el tribunal y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la canti-

dad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (art. 440.3 LEC).

Pues bien, en el presente caso, tal y como se plantea el recurso, nos encontramos ante las circunstancias siguientes:

- a) Se ejercitan acumuladamente unas acciones de desahucio por falta de pago de cantidades análogas a la renta, así como de condena a satisfacer las sumas debidas por tales conceptos, lo que constituye una opción legal perfectamente admisible, al amparo del artículo 437.4.3.^a de la LEC, en cuantía de 4.000 euros, con respecto a un contrato celebrado con antelación a la vigente LAU de 1994, con una renta de 66,11 euros mensuales declarada por la audiencia.
- b) La enervación de la acción era posible, dado que el requerimiento previo de pago no reunía los pertinentes requisitos legales para obviar tal facultad de la arrendataria, cuestión resuelta por la audiencia.
- c) La arrendataria se opuso a la pretensión deducida, señalando las razones por las que, a su juicio, no debe las cantidades reclamadas y, con carácter subsidiario o *ad cautelam*, para el supuesto de que su oposición no fuera jurídicamente refrendada, consigna judicialmente el importe reclamado; posibilidad que le era negada por el demandante, que atribuía valor al requerimiento extraprocésal de pago practicado.

Pues bien, en el caso que nos ocupa, la arrendataria consignó la cantidad reclamada en la demanda; no obstante, en el ejercicio de su derecho de defensa, se opuso a que debiera la suma reclamada. Tal oposición fue estimada parcialmente.

No podemos considerar que, si la ley permite al arrendatario oponerse alegando que no debe en todo o en parte la cantidad pretendida, no quepa una enervación, con carácter subsidiario, oportunamente depositada, sobre el importe efectivamente adeudado, una vez que es judicialmente determinado, y que solo fuera factible una incondicionada consignación para pago, que finalizase el procedimiento de desahucio.

No tiene sentido que se limite de la manera expuesta el derecho de defensa de la parte arrendataria, con la obligación de elegir entre oponerse o consignar, y, por lo tanto, vedándole la posibilidad de negar la deuda, tal y como es pretendida por el demandante y, al mismo tiempo, consignar para el supuesto de que su oposición no fuera estimada y, de esta forma, mantener, por una vez, la vigencia del vínculo arrendaticio concertado.

Procede, en consecuencia, declarar enervada la acción resolutoria del contrato de arrendamiento suscrito (arts. 22.4 y 440.3 de la LEC), todo ello con base en el conjunto argumental expuesto, y se declara enervada la acción de desahucio por falta de pago de las cantidades, consideradas adeudadas en pronunciamiento firme.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley 1/2000 (LEC), arts. 22.4 y 440.3
- SSTS de 19 de noviembre de 2021 y 29 de noviembre de 2020.