

Desahucio de local; prejudicialidad civil y cláusula *rebus*. Abuso de derecho

Adelaida Medrano Aranguren

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

Enunciado

Juan, parte arrendadora de tres locales de negocio, tiene en ellos como inquilina a la sociedad PPP; como consecuencia de la disminución de facturación con causa en las medidas que hubieron de tomarse por la pandemia, la arrendataria ha tenido que cerrar temporalmente dos de los locales, pues perdía dinero en ellos, y ha dejado de pagar la renta de ellos, y el tercero lo ha mantenido abierto pero está abonando la mitad de la renta, pues la disminución de facturación en este tercer local no ha sido tan acusada.

Juan, ante ello ha presentado una demanda de desahucio contra la arrendataria por falta de pago de la renta, pero tres semanas después, esta ha presentado otra demanda contra Juan, que ha sido repartida a otro juzgado distinto, para solicitar la determinación de una nueva renta en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* con causa en las pérdidas ocasionadas por la declaración del estado de alarma, en los negocios que explotaba.

Se plantea la parte arrendataria, cómo paralizar procesalmente la acción de desahucio.

Cuestiones planteadas:

- La acción de desahucio por falta de pago de la renta de local de negocio, versus acción de determinación de la renta en aplicación de la cláusula *rebus*.
- La prejudicialidad civil como instrumento procesal de suspensión de la acción de desahucio, y la adecuada corrección de las posibilidades de abuso de derecho por la arrendataria.
- Jurisprudencia en la materia.

Solución

El artículo 43 de la Ley de enjuiciamiento civil (LEC) permite la suspensión del curso de las actuaciones por prejudicialidad civil, en el estado en que se hallen, hasta que finalice el proceso que tenga por objeto la cuestión prejudicial, cuando para resolver sobre el objeto del litigio sea necesario decidir acerca de alguna cuestión que, a su vez, constituya el objeto principal de otro proceso pendiente ante el mismo o distinto tribunal civil, si no fuere posible la acumulación de autos.

En este sentido, el artículo 43 de la LEC dispone que

cuando para resolver sobre el objeto del litigio sea necesario decidir acerca de alguna cuestión que, a su vez, constituya el objeto principal de otro proceso pendiente ante el mismo o distinto tribunal civil, si no fuere posible la acumulación de autos, el tribunal, a petición de ambas partes o de una de ellas, oída la contraria, podrá mediante auto decretar la suspensión del curso de las actuaciones, en el estado en que se hallen, hasta que finalice el proceso que tenga por objeto la cuestión prejudicial.

Por lo que, conforme al precepto transcrito, una cuestión será prejudicial cuando, entre dos procesos, de algún modo conexos, la resolución previa del objeto principal de un proceso pendiente es necesaria para resolver sobre el objeto litigioso del otro proceso, no siendo posible la acumulación de autos. Por lo tanto, la ley no califica la cuestión como prejudicialidad civil en cualquier caso, sino que requiere que su resolución previa sea necesaria para el segundo proceso.

Al respecto no cabe duda de que los principios jurisprudenciales consagrados en torno a la prejudicialidad civil, como apéndice o complemento de la litispendencia, son de plena aplicación a la misma en su concepción autónoma. En tal sentido la jurisprudencia (sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 2006 (NCJ044796) y 26 de marzo de 2008) equipara la litispendencia, denominada impropia, con la prejudicialidad civil, de modo que la llamada litispendencia impropia o prejudicialidad civil se produce, como ha dicho la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 2006, cuando hay conexión entre el objeto de los dos procesos, de modo que lo que en uno de ellos se decida resulte antecedente lógico de la decisión de otro (sentencias del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2000, 31 de mayo, 1 de junio y 20 de diciembre de 2005), aun cuando no concurren todas las identidades que exigía el artículo 1.252 del Código Civil.

En tal sentido el Tribunal Supremo señala en sentencias de 20 de diciembre y 19 de abril de 2005 que «lo operativo es la sujeción que, por razones de lógica y conexión legal, determinan una prejudicialidad entre el objeto de un litigio y otro, de tal alcance que vinculan el resultado del segundo al del primero».

Por consiguiente, será imprescindible la concurrencia de los siguientes requisitos para que juegue la necesidad de la previa resolución del proceso pendiente, sin que baste el hecho de que entre ambos exista una cierta conexión, objetiva o subjetiva:

- 1.º Que exista un proceso pendiente distinto a aquel en el que se suscita la prejudicialidad civil del otro.
- 2.º Que las decisiones a adoptar en dicho proceso pendiente vinculen y determinen las que a su vez hayan de tomarse en el otro (interdependencia en su resolución), de modo que un proceso se encuentre en relación de medio a fin respecto del otro, y
- 3.º Que exista una identidad o coincidencia sustancial entre los objetos procesales respectivos de modo que un proceso interfiera o prejuzgue al otro, con riesgo de dividir la continencia de la causa y de pronunciarse sentencias contradictorias.

Por lo que, para que opere la litispendencia impropia o prejudicialidad civil es necesario que exista un proceso pendiente, y que la resolución que pueda recaer en dicho proceso sea preclusiva respecto del otro, pues como decía la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 2002 «siempre que la acción que se ejercite en el juicio preexistente constituya la base necesaria para la reclamación en el segundo como cuestión prejudicial». El Tribunal Supremo ha apreciado la prejudicialidad civil cuando el otro pleito interfiere o prejuzga el segundo pleito, de modo que exista «una semejanza real que produzca contradicción evidente entre lo que se resolvió o se va a resolver y lo que de nuevo se pretende, de tal manera que no puedan existir en armonía los dos fallos».

En definitiva, concurre esta prejudicialidad cuando lo resuelto en la sentencia del otro proceso es preclusivo respecto al presente, de modo que la jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Supremo núm. 628/2010 de 13 octubre [NCJ053877]) ha venido a perfilar la distinción entre litispendencia y prejudicialidad civil, que hoy reconoce el artículo 43 de la LEC, subrayando que lo operativo es la sujeción que, por razones de lógica y conexión legal, determinan una prejudicialidad entre el objeto de un litigio y otro, de tal alcance que vinculan el resultado del segundo al primero (Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de abril de 2005 y 20 de diciembre de 2005). Se trata de la llamada «litispendencia impropia» o «prejudicialidad civil», que se produce, como ha dicho la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 2006, cuando hay conexión entre el objeto de los dos procesos, de modo que lo que en uno de ellos se decida resulte antecedente lógico de la decisión de otro.

En nuestro caso, resulta claramente de lo actuado que concurren los requisitos del artículo 43 de la LEC, para la suspensión del curso de las actuaciones de desahucio por prejudicialidad civil, por cuanto el objeto de los autos de juicio verbal de desahucio y reclamación de rentas de un juzgado se refiere al pretendido incumplimiento por la demandada arrendataria del pago de las rentas devengadas a partir de una determinada mensualidad, en virtud de los contratos de arrendamiento concertados entre las partes litigantes en ambos pleitos, siendo necesario haber quedado resuelta previamente la cuestión de la determinación

de la renta, en aplicación, en su caso, de la denominada cláusula *rebus sic stantibus*, por la suspensión de la actividad, o la brusca caída de la facturación de la actividad desarrollada en los locales arrendados, destinados a alojamiento turístico, lo cual constituye el objeto de los autos de juicio ordinario del otro juzgado de primera instancia de la misma localidad.

En cuanto a la circunstancia de que los autos de juicio verbal de desahucio y reclamación de rentas sean anteriores en el tiempo a los autos de juicio ordinario, no constituye obstáculo para que deba apreciarse la prejudicialidad civil, por cuanto al amparo de lo previsto en los artículos 264 de la Ley orgánica del Poder Judicial y 57.1 c) del Reglamento 1/2000, de los órganos de gobierno de tribunales, debe admitirse que la comparación entre los procesos no se debe hacer en atención al tiempo en que se iniciaron, sino en atención a su objeto, de modo que lo que en uno de ellos se decida resulte antecedente lógico del otro, por lo que, en la prejudicialidad civil prevista en el artículo 43 de la LEC no resulta necesario que haya una relación de prioridad temporal entre los dos procesos en que se plantea, por cuanto la comparación no se hace en atención al tiempo en que se iniciaron, sino a las acciones ejercitadas en los mismos.

La justificación de la prejudicialidad civil se encuentra en los efectos de la cosa juzgada en los procesos, como el presente, en los que se ejercita acumuladamente la acción de desahucio, y la de reclamación de rentas, habiéndose pronunciado reiteradamente, en el sentido de que la acumulación no desnaturaliza las acciones, que mantienen sus singularidades, por lo que la acción de reclamación de rentas mantiene su naturaleza declarativa plenaria, y en consecuencia la eficacia de cosa juzgada de la sentencia que recaiga, por lo que se considera que tampoco es aplicable en tal caso la doctrina de la cuestión compleja a la acción acumulada de reclamación de rentas, en la medida en que, con relación a dicha pretensión, el proceso constituye un juicio declarativo plenario, sin restricciones cognitivas ni probatorias.

Además, es doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2000, 25 de abril y 30 de mayo de 2005) que el efecto positivo, vinculante, o prejudicial, de la cosa juzgada actúa en el sentido de no poder decidir en proceso posterior un concreto tema, cuestión o punto litigioso, de manera contraria o distinta a como quedó resuelto o decidido en pleito contradictorio precedente, de modo que, para que se produzca esa vinculación ni siquiera es preciso que concurren todos los requisitos exigidos para que opere el efecto negativo o preclusivo de la *res iudicata*. Antes bien, basta con la identidad de personas, cualesquiera que sean las posiciones que ocupen en cada uno de los procesos, y con que lo que se haya decidido en el anterior constituya un antecedente lógico de lo que sea objeto del posterior.

El juez puede valorar la suspensión del juicio de desahucio, atendiendo al conjunto de circunstancias concurrentes, en especial si se ha acumulado a la acción de desahucio la de reclamación de rentas, por cuanto la suspensión del juicio de desahucio puede ser, en ocasiones, la única medida posible para evitar el grave perjuicio que se podría producir, caso de continuar con el procedimiento, para el inquilino que ha mantenido una postura di-

ligente y favorecedora del cumplimiento del contrato, y que ha podido verse afectado por situaciones sobrevenidas y ajenas a su voluntad, de modo que el juzgador ha de tener la posibilidad de analizar cada caso, y dar la adecuada respuesta en función de las circunstancias que concurran; y que, en un procedimiento de desahucio por falta de pago, no procede extender el objeto del proceso a la invocación por la parte demandada de la cláusula *rebus sic stantibus* y la consiguiente pretensión de fijación de una nueva renta contractual, ya que, en todo caso, ello solo puede ser analizado mediante el ejercicio por el arrendatario de la correspondiente acción, a ventilar en el ámbito de un juicio ordinario.

Ahora bien, el artículo 11.1 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, dispone que «en todo tipo de procedimiento se respetarán las reglas de la buena fe», añadiendo el apartado 2 que «los Juzgados y Tribunales rechazarán fundadamente las peticiones, incidentes y excepciones que se formulen con manifiesto abuso de derecho o entrañen fraude de ley o procesal».

En este sentido, es doctrina comúnmente admitida (Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 2001) que la exigencia de ajustar el ejercicio de los derechos a las pautas de la buena fe, según lo previsto artículo 7.1 del Código Civil, constituye un principio informador de todo el ordenamiento jurídico, que exige rechazar aquellas actitudes que no se ajustan al comportamiento considerado como honrado y justo.

El artículo 7 del Código Civil, tras establecer, en su apartado 1, que «los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe», dispone, en su apartado 2, que «la Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso».

En relación con el abuso de derecho, es doctrina comúnmente admitida (Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2000, 12 de julio de 2001, 2 de julio de 2002, 13 de junio de 2003, 28 de enero de 2005 y 25 de enero de 2006) que, para su apreciación, se exige, como elementos esenciales:

- a) el uso de un derecho objetivo y externamente legal;
- b) daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica, y
- c) la inmoralidad o antisocialidad de ese daño, manifestada en forma subjetiva (ejercicio del derecho con intención de dañar, o sin verdadero interés en ejercitarlo, «ausencia de interés legítimo»), o en forma objetiva (ejercicio anormal del derecho, de modo contrario a los fines económico-sociales del mismo), por lo que no resulta imprescindible el elemento subjetivo –intención de dañar– para que un derecho pueda entenderse ejercido en forma abusiva, pues basta para

ello que las circunstancias en que se pretenda su realización resulten objetivamente injustificadas.

En concreto, en relación con el abuso de derecho en el ejercicio de las acciones legales, es doctrina comúnmente admitida, la que incluso admite la posibilidad jurídica de un proceso tendente a obtener la reparación de los daños causados por otro proceso, por estar admitida en el artículo 11 de la Ley orgánica del Poder Judicial, y en el artículo 7.1 y 2 del Código Civil, cuando exigen respetar en los procesos la buena fe y proscriben las actuaciones procesales constitutivas de abuso de derecho o fraude procesal, si bien la calificación de actuación abusiva ha de ser tomada con exquisito cuidado y riguroso análisis de la conducta procesal supuestamente abusiva, para no coartar el ejercicio de las acciones legales.

La responsabilidad de quien daña a otro al instar un proceso judicial o alguna actuación procesal concreta ha sido objeto de numerosas sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo (así, en supuestos de declaración de quiebra necesaria: Sentencia de 27 de junio de 1962; de práctica de embargos: sentencias de 23 de abril de 1960, 24 de mayo de 1977 y 5 de noviembre de 1982; de interposición de una demanda de juicio ejecutivo por impago de letras de cambio: Sentencia de 2 de junio de 1981; de interposición de querellas: Sentencia de 31 de enero de 1992; de práctica de anotación preventiva de demanda: Sentencia de 4 de julio de 1972; de denuncia penal y subsiguiente prisión: Sentencia de 10 de octubre de 1972.). En particular, son múltiples las sentencias relativas a la responsabilidad por daños causados por la paralización de obras, a consecuencia del ejercicio de la acción de interdicto de obra nueva.

En cualquier caso, lo que importa es determinar si el daño está o no justificado, y ello depende de que haya habido o no extralimitación en el ejercicio del derecho, el cual no es otro que el que todo ciudadano tiene a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la Constitución española). Ese derecho, que incluye, además de la facultad de acceder a los tribunales, la de escoger la vía judicial más conveniente (Sentencia del Tribunal Constitucional 160/1991, de 18 de julio [NCJ064496]), por más que fundamental, no es absoluto (Sentencia del Tribunal Constitucional 32/1986, de 21 de febrero), de modo que la regla *qui iure suo utitur neminem laedit* no significa que no esté sometido a límites intrínsecos ni, por ello, que esté amparado su ejercicio abusivo.

Por el contrario, cuando por la intención del titular (*neque malitiis indulgendum est*: Digesto 6.1.39) o por el objeto de la acción u omisión o por las circunstancias en que se realice, el ejercicio del derecho sobrepase de un modo manifiesto los límites normales del mismo, el daño que se cause a otra persona dará lugar a la correspondiente indemnización, aunque, en diversas oportunidades, ha llamado la atención sobre lo delicado de la operación de identificar, en cada caso, los límites del derecho a acceder a los tribunales.

Es por todo ello que deben adoptarse para estos casos medidas evitadoras del abuso de derecho ya explicado, y en tal sentido es exigible a la parte arrendataria el pago o con-

signación de rentas, durante la suspensión de la acción de desahucio. ¿Qué renta es esta que debe ser ingresada?

En cuanto al importe de la mensualidades de renta devengadas que deben ser pagadas o consignadas por la arrendataria en tanto no se produzca la terminación del proceso ordinario cuyo objeto constituye la cuestión prejudicial, debe tenerse en cuenta que se decretan por la autoridad competente medidas de suspensión del desarrollo de la actividad o de restricción del aprovechamiento material de bienes inmuebles arrendados para la realización de actividades industriales y comerciales; en los contratos suscritos a partir del 1 de enero de 1995 la parte arrendataria podrá requerir de la parte arrendadora, por burofax o de otra forma fehaciente, una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato, con la finalidad de restablecer el equilibrio de las prestaciones y de acuerdo con las exigencias de la buena fe y de la honradez en los tratos; y que, en caso de que las partes no lleguen a un acuerdo por medio de negociación o mediación en el plazo de un mes a contar desde el requerimiento previsto en el artículo 1, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) En caso de suspensión del desarrollo de la actividad, la renta y otras cantidades debidas por la parte arrendataria deberán reducirse en un 50 % respecto de las vigentes mientras dure la medida de suspensión.
- b) En caso de restricción parcial del aprovechamiento material del inmueble, la renta y otras cantidades debidas por la parte arrendataria deberán reducirse, mientras duren las medidas de restricción, en una proporción igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble, medida objetivamente por la reducción de aforo o de horarios o por otras limitaciones impuestas por la norma.

En el mismo sentido, el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria, dispuso, en su artículo 1, que en ausencia de un acuerdo entre las partes para la reducción temporal de la renta o una moratoria en el pago de la misma, la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, o de industria, que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3 de este real decreto-ley, podrá antes del 31 de enero de 2021 solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², una de entre varias alternativas.

Por lo que, adoptando con criterio orientativo las disposiciones legales en materia de reducción de rentas, acordadas con carácter excepcional con motivo del estado de alarma, procede fijar el importe de las mensualidades de renta que deben ser pagadas o consignadas por la arrendataria en la cantidad de, al menos, un 50 % de la renta contractual pactada, de modo que, de dejar de pagar esta mitad de la renta por parte de la arrendataria, quedaría sin efecto la suspensión de los autos de desahucio.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Constitución española, art. 24.
- Código Civil, arts. 7 y 1.252.
- Ley Orgánica 6/1985 (LOPJ), arts. 11 y 264.
- Ley 29/1994 (LAU), art. 3.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 43.
- SSTS de 19 de abril de 2005 (NCJ045509), 30 de mayo de 2005, 22 de marzo de 2006 (NCJ044796), 26 de marzo de 2008 y 25 de enero de 2016.