

José Garberí Llobregat

LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

4.^a EDICIÓN

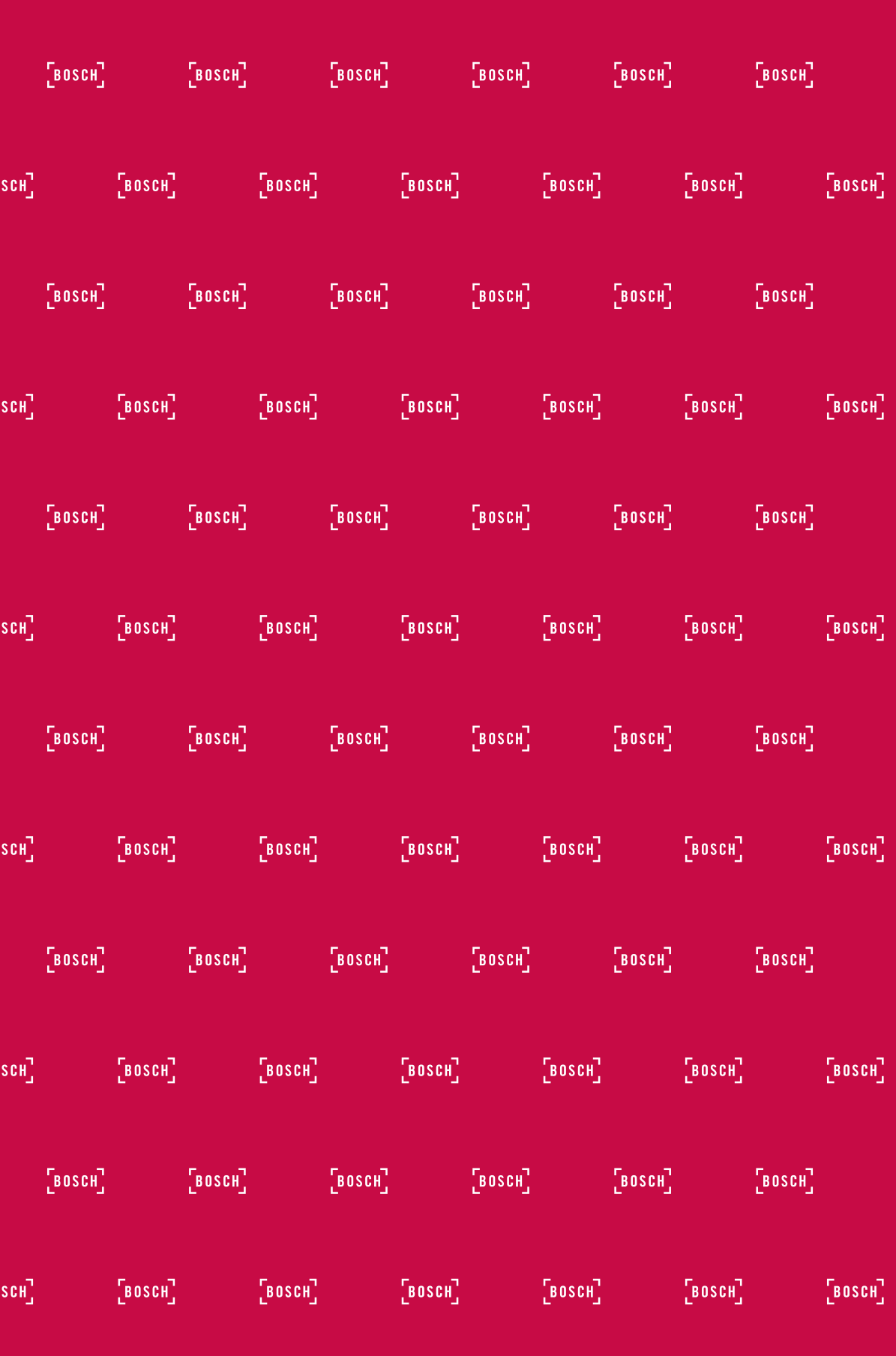
*Incorpora todas las modificaciones introducidas por la Ley 42/2015, de 5 de octubre,
de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil*

Estudio doctrinal introductorio
Problemática jurisprudencial ordenada y sistematizada
Esquemas procesales
Formularios generales
Casos prácticos
Normativa reguladora

BOSCH



Contenidos
complementarios On-Line



**LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO
EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL**

José Garberí Llobregat
Catedrático de Derecho Procesal (UCLM)
Ex-Letrado del Tribunal Constitucional
Ex-Magistrado

LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

4.^a EDICIÓN

Incorpora todas las modificaciones introducidas por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil

Ha colaborado:
Guadalupe Buitrón Ramírez
Licenciada en Derecho

COLECCIÓN PRÁCTICA JURÍDICA

[BOSCH]

Consulte en la Web de Wolters Kluwer (www.digital.wke.es) posibles actualizaciones, gratuitas, de esta obra, posteriores a su fecha de publicación

Es propiedad,
© 2016, **José Garberí Llobregat**

Para la presente edición:
© 2016, **Wolters Kluwer, S.A.**
Av. Carrilet, 3
Edificio D, 9ª planta
08902 Hospitalet de Llobregat (Barcelona)
<http://www.wke.es>

Primera edición: julio, 2010
Segunda edición: enero, 2012
Tercera edición: julio, 2013
Cuarta edición: febrero, 2016

ISBN: 978-84-9090-109-0 (papel)
ISBN: 978-84-9090-110-6 (digital)

Depósito legal: M-2064-2016
Diseño, Reimpresión e Impresión Wolters Kluwer España, S.A.
Printed in Spain

Prohibida la reproducción total o parcial de esta obra, por cualquier medio o en cualquier soporte sin consentimiento expreso de los propietarios del *copyright*.



III. EN PARTICULAR, LA ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO DE FINCA URBANA POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS O CANTIDADES DEBIDAS POR EL ARRENDATARIO

1. Caracteres esenciales definitorios de la enervación del desahucio en la LEC

A) Regulación positiva

En el ámbito de los *conflictos arrendaticios urbanos por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario* (y sólo en ellos, es importante resaltarlo) constituye ya una tradición en nuestro derecho positivo el reconocimiento, en favor del demandado/arrendatario, de la posibilidad de enervar la acción de desahucio (es decir, de la posibilidad de dejar sin efecto la pretensión del arrendador de resolver el contrato locaticio con base en el incumplimiento por parte del arrendador de su obligación de pago) si, cumpliendo con los requisitos legalmente preestablecidos, satisface todas las cantidades adeudadas al arrendador hasta ese momento.

A dicha posibilidad, anteriormente contemplada en el art. 1563 de la derogada LEC de 1881, se refieren hoy los apartados 4 (redactado conforme a la LMFFA) y 5 (redactado conforme a la LMFFA) del art. 22 LEC (integrados ambos bajo la rúbrica general del precepto, denominada "Del poder de disposición de las partes sobre el proceso y sobre sus pretensiones") en los siguientes términos:

"4. 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 secretario judicial 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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiese tenido lugar por causas imputables al

arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación".

"5. La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas, salvo que las rentas y cantidades debidas no se hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador".

Dicha previsión normativa genérica en torno a la enervación de la acción de desahucio se completa con la dispuesta en el art. 439.3 LEC, precepto según el cual:

"3. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario si el arrendador no indicare las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio".

Y culmina con las disposiciones previstas en el art. 440.3 y 4 LEC (cuya redacción es íntegramente debida a la aún reciente LMFFA), a cuyo tenor:

"3. 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 secretario judicial, 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 éste 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.

Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21.

Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandado, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo se expresará

que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador.

El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el apartado 3 del artículo 155 y en el último párrafo del artículo 164 apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.

Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá al lanzamiento en la fecha fijada.

Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el secretario judicial lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentra la finca, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.

En los dos supuestos anteriores, el decreto dando por terminado el juicio de desahucio, impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Si el demandado formulara oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.

4. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado, se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiéndole al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior".

B) Concepto y naturaleza jurídica

a) A la luz de lo expresado en dichas normas puede afirmarse que la enervación de la acción de desahucio es un facultad conferida al demandado mediante la cual, si el mismo satisface las cantidades que adeuda al arrendador en la forma, en la cuantía y bajo las condiciones legalmente previstas, y previa la aceptación por éste de la enervación, puede provocar por una única vez la finalización anticipada del juicio de desahucio por falta de pago mediante una resolución (ahora generalmente mediante un "decreto" dictado al efecto por el Secretario Judicial) que dejará imprejuzgada aquella acción y, por tanto, ni resolverá el contrato de arrendamiento, ni alterará la situación arrendaticia objeto del conflicto, que se mantendrá incólume (v. SSAP Baleares 3ª 3.4.03, Barcelona 13ª 30.9.04, AAP Madrid 11ª 14.1.05).

b) Si se atiende al contenido de la enervación del desahucio (el pago de las cantidades adeudadas por el arrendatario), podría pensarse que la misma se asemeja a un "allanamiento" (figura regulada en el art. 21 LEC, dentro, pues, del mismo Capítulo de la LEC donde se dispone el régimen jurídico de aquella enervación) o, quizás también, a una "satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto" (reguladas en el art. 22.1 a 3 LEC, es decir, dentro del mismo artículo y Capítulo que la enervación del desahucio).

Porque, desde luego, aun siendo como todas ellas una modalidad de terminación anticipada del procedimiento, la enervación no puede identificarse en absoluto, ni con la renuncia ni el desistimiento (que son actos que protagoniza el demandante, y nunca el demandado, como aquí sucede).

Sin embargo, un análisis más detenido de la institución revela que su naturaleza jurídica no coincide, ni con la del allanamiento, ni con la de la satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto.

En efecto:

1º) La enervación del desahucio *no es un allanamiento* porque, si lo fuera, el proceso de desahucio finalizaría entonces con una sentencia estimatoria de la pretensión del actor/arrendador, que condenaría al demandado/arrendatario al desahucio y, en caso de haberse acumulado la correspondiente acción, al pago de las cantidades adeudadas (cantidades que éste, al enervar la acción, ya habría satisfecho) (art. 21 LEC), sin que dicha enervación, por tanto, le reportara al mismo beneficios absolutamente de ningún tipo (véase, en este sentido, el AAP Madrid 11ª 14.1.05).

Además, si la enervación funcionase como un allanamiento, no tendría sentido que el legislador haya limitado el pago enervatorio a un determinado lapso temporal (en concreto, al plazo conferido en el requerimiento a que se refiere el art. 440.3 LEC), fuera del cual parece no resultar admisible la enervación (art. 22.4.I LEC); pues, si la enervación fuese en verdad un allana-

miento, debería entonces poder permitirse su ejercicio en cualquier momento del proceso.

Por ser absurda la comparación, pues, se debe descartar que la figura de la enervación de la acción de desahucio pueda asemejarse ontológicamente a la del allanamiento.

2º) La enervación del desahucio *tampoco puede identificarse con la satisfacción extraprocesal de la pretensión o la carencia sobrevenida de objeto*, porque mediante aquélla, ni se satisface en absoluto la pretensión del actor (que era la de obtener un pronunciamiento judicial que resolviera el vínculo contractual arrendaticio y desahuciara al demandado de la posesión y disfrute de la finca arrendada), ni la misma ocasiona, ni mucho menos, la carencia sobrevenida de su objeto porque, insistimos, el objeto del juicio en el que se produce válidamente una enervación no se limita únicamente al cobro de las cantidades adeudadas (lo que sí se colma con dicha enervación), sino que también se extiende (y además como pretensión principal a la que, en su caso, acumular la anterior) al desahucio de la finca arrendada y a la resolución del contrato de arrendamiento (lo que, desde luego, no se satisface, sino más bien lo contrario, mediante el ejercicio de la enervación por parte del arrendatario).

c) En consecuencia, resistiéndose la enervación del desahucio a una asignación ontológica clara o no problemática, y porque decir que la misma es un "beneficio al arrendador" (AAAP Madrid 11ª 14.1.05, Barcelona 13ª 10.10.06) es tanto como no decir prácticamente nada, ha de concluirse en que la enervación del desahucio *es un método de finalización anticipada del procedimiento que posee una naturaleza jurídica propia y autónoma de cualquiera otras figuras procesales similares*, que ostenta su propio régimen jurídico y ocasiona efectos individualizados que no se identifican en su totalidad con los de ninguna otra modalidad de terminación anormal del proceso.

Por eso la STS 1ª 26.3.09, ha podido afirmar que "configurar la enervación como un derecho del arrendatario pugna con un derecho del arrendador tan esencial como es recibir el precio del arrendamiento, derecho éste correlativo a la obligación igualmente esencial del arrendatario de pagarlo..., de suerte que *la enervación se presenta no tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario de evitar el desahucio*, legalmente configurada en cada momento histórico atendiendo a razones sociales" (la cursiva es nuestra).

A todo lo más que podría llegarse, quizás, es a configurar el hecho de poner en conocimiento del órgano judicial que se ha producido la enervación, con aceptación de la misma por parte del demandante, como una suerte de "hecho excluyente" de la pretensión actora, que ni niega el nacimiento del conflicto arrendaticio (no es un "hecho impeditivo"), ni posee la virtualidad de extinguirlo por completo en todas sus vertientes (no es un "hecho extintivo"), sino que lo *excluye*, al menos por una vez, dejando la relación jurídica litigiosa par-

cialmente satisfecha (en lo que al cobro de las cantidades adeudadas respecta) y, al mismo tiempo, parcialmente insatisfecha (en lo que al desahucio y a la resolución del contrato arrendaticio atañe).

Con todo, sin embargo, tampoco puede decirse de manera tajante que la enervación del desahucio se comporte en el proceso como un "hecho excluyente" que el demandado alega en su defensa (cual si, por ejemplo, de alegar la prescripción del crédito reclamado se tratase), toda vez que dicha clase de defensas materiales, deducidas normalmente por el demandado al contestar la demanda, no originan la terminación anticipada del proceso, sino su normal continuación hasta la sentencia, lugar en el que las mismas, junto al resto del objeto procesal, serán debidamente enjuiciadas.

C) *Ámbito de aplicación*

En lo que se refiere al ámbito de aplicación de la enervación del desahucio, esto es, en relación con la tarea de determinar en qué clase de procesos es admisible su ejercicio a cargo del demandado, cabe señalar paso por paso lo siguiente:

a) Juicios de desahucio

La enervación procede únicamente en los *juicios de desahucio*, pues, como su propio nombre (de "enervación del desahucio" habla la rúbrica del art. 22 LEC) y configuración normativa nos indican, aquélla únicamente alcanza su sentido respecto de pretensiones en las que el arrendador pretenda desahuciar al arrendatario de la posesión y disfrute de la finca arrendada.

En consecuencia, la figura de la enervación no resultará procedente ni admisible en ningún otro tipo procesal diferente al juicio de desahucio.

b) Juicios de desahucio por falta de pago

Sin embargo, y como primera exclusión, la enervación no cabe en todos los juicios de desahucio, ya que, atendiendo a cuál es su contenido concreto (la satisfacción de las deudas contraídas por el arrendatario en concepto de rentas y otras cantidades debidas), la misma tan sólo tiene sentido en los *juicios de desahucio por falta de pago*, es decir, aquellos a los que se refiere el art. 250.1.1º LEC.

En consecuencia, la figura de la enervación no resultará procedente ni admisible en los juicios verbales de desahucio por expiración del plazo contractual o legal (art. 250.1.1º LEC), en los juicios verbales de desahucio por precario (art. 250.1.2º LEC), ni en los juicios de desahucio por cualesquiera

otras causas de resolución del vínculo contractual arrendaticio, a tramitar a través del juicio ordinario (art. 249.1.6° LEC).

c) Juicios de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago

Hasta la entrada en vigor de la LMFAPA podía afirmarse, como tercera exclusión, que la enervación no podía ser ejercitada en todos los juicios de desahucio por falta de pago, porque, por así establecerlo de manera expresa el art. 22.4 LEC en su anterior redacción, *la misma únicamente tenía cabida en los juicios de desahucio de finca urbana por falta de pago*.

Y de ahí que la jurisprudencia afirmara que la figura de la enervación no era procedente ni admisible en cualesquiera juicios de desahucio por falta de pago que recayesen sobre una finca no urbana (vgr. arrendamientos rústicos, arrendamientos de industria...) (v. AAP Málaga 6ª 21.1.04, SAP Palencia 1ª 28.11.05).

Sin embargo, tras la entrada en vigor de la LMFAPA, tal exclusión no alcanza a los arrendamientos rústicos, por así establecerse en la nueva redacción del art. 22.4 LEC (no alterada en este punto por la LMFFA), por ello, desde entonces la enervación resulta ser una opción admisible para el arrendatario, tanto en los procesos de desahucio de finca urbana, cuanto en los procesos de desahucio de finca rústica.

Curiosamente, sin embargo, el descuido del legislador al olvidarse reformar el art. 439.3 LEC (tanto en la LMFAPA como en la posterior y más recientemente LMFFA), ha motivado que la exigencia de hacer constar en la demanda de desahucio las circunstancias que puedan propiciar la enervación siga hoy quedando circunscrita a los *desahucios de finca urbana por falta de pago*, no extendiéndose, pues, a los de finca rústica por el mismo motivo.

d) Juicios de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago en los que a la acción de desahucio se acumule la acción de reclamación de las cantidades debidas por el arrendatario

Por último, y ya sin la claridad de los anteriores pasos, *cabría preguntarse también si la enervación puede tener lugar en cualesquiera juicios de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago, o, en cambio, únicamente tiene cabida en aquellos juicios de desahucio de finca urbana por falta de pago en los que a la acción de desahucio se acumule también la acción de reclamación de las cantidades adeudadas por el arrendatario* (acumulación que, como es sabido, resulta admisible al amparo del art. 438.3.3° LEC).

Expresada en otras palabras, la cuestión controvertida sería la siguiente: ¿puede enervar la acción aquel arrendatario frente al que únicamente se haya

ejercitado la acción de desahucio por falta de pago, sin más, es decir, aquel arrendatario frente al que únicamente se pretende resolver el vínculo arrendaticio, pero al que no se le exige el pago de las rentas o cantidades que adeude al arrendador?; o, lo que es lo mismo: para poder enervar la acción y que ésta resulte admisible y válida... ¿es necesario o no que el arrendador haya reclamado judicialmente, además del desahucio, el pago por parte del arrendatario de las cantidades que éste mantenga impagadas?.

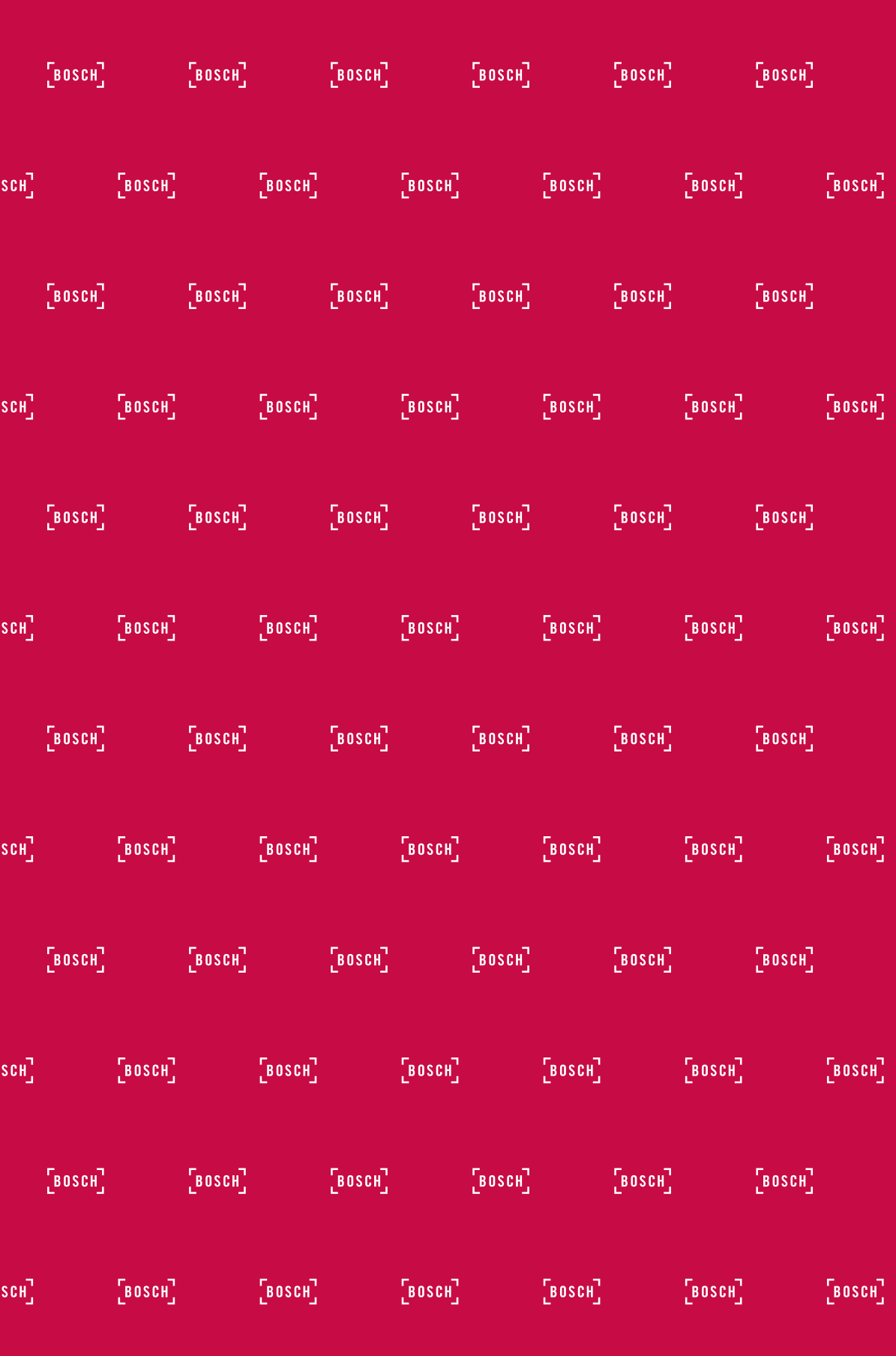
El sentido común, en primer término, habría de determinar que a los enunciados interrogantes se diera una respuesta positiva. Porque, de lo contrario, cómo justificar entonces que un pago tardío de *cantidades no reclamadas por un acreedor* pueda dar al traste con la pretensión de éste de resolver un negocio jurídico que el otro contratante reconoce que ha incumplido.

Sin embargo, el hecho de que alguna aislada resolución judicial (en concreto, la a nuestro juicio censurable SAP Málaga 4ª 13.10.04) se haya inclinado por la solución contraria (en "la nueva regulación de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, el instituto de la enervación es independiente de que se ejerza única y exclusivamente la acción de desahucio por falta de pago o se ejercite acumulada a la reclamación de rentas por los trámites del juicio verbal"), nos obliga a aportar algún argumento más a favor de nuestra postura, más allá de la siempre cómoda invocación al sentido común.

Y, a este propósito, decisiva a los efectos de esclarecer la presente cuestión nos parece la mención que el art. 22.4 realiza a la necesidad de que la enervación abarque "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 cursiva es nuestra). Es decir, que es la propia regulación legal de la enervación del desahucio, y además de manera expresa, la que viene a exigir que la misma se refiera a las cantidades "reclamadas en la demanda", términos éstos que, a nuestro entender de manera inequívoca, subordinan la admisibilidad del pago enervador al hecho de que el arrendador haya acumulado a su acción principal de desahucio, la adicional acción de reclamación de las rentas y demás cantidades adeudadas.

A esta conclusión, es decir, a la que postula que el ámbito de aplicación de la enervación se limita a los *juicios verbales de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago en los que el actor haya acumulado a la acción de desahucio la acción de reclamación de las rentas y demás cantidades debidas por el arrendatario*, se podrá oponer que, entonces, nada más fácil para evitar la enervación que ejercitar únicamente la acción de desahucio por falta de pago, sin exigir el pago de las rentas adeudadas. Y, en verdad, con el art. 22.4 LEC en la mano es así.

Pero, frente a quienes pueda parecer injusta tal conclusión habría que recordar:



Qué duda cabe de que los juicios verbales de desahucio, sobre todo los derivados de la falta de pago de la renta arrendaticia, son uno de los procesos civiles más frecuentemente utilizados en la práctica forense. Ello es debido, sobre todo, a que en el desarrollo de la relación arrendaticia no es inusual, en absoluto, que se produzcan esta clase de conflictos donde se posibilita la resolución judicial del vínculo contractual entre arrendador y arrendatario. Los juicios verbales de desahucio, además, están plagados de especialidades procedimentales que afectan a aspectos tales como los contenidos de la demanda sucinta, la posibilidad de enervar la acción del actor o los pronunciamientos que puede contener la sentencia que declare el desahucio y los efectos de cosa juzgada que surten de la misma. En esta obra se aborda la totalidad del régimen jurídico de estos juicios verbales de desahucio, incidiendo en los problemas prácticos que suscita la regulación vigente, dando cuenta de manera exhaustiva de la jurisprudencia de nuestros tribunales, e introduciendo útiles formularios, esquemas y casos prácticos. En la presente edición se incluyen, además, todas las importantes modificaciones que en la estructura y trámites de los juicios verbales ha introducido la reciente Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la cual, como es sabido, modifica por completo la inicial fase de alegaciones de dichos procesos ordinarios, así como los contenidos propios de la vista oral.

