



Roj: **STS 4344/2021 - ECLI:ES:TS:2021:4344**

Id Cendoj: **28079110012021100797**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **29/11/2021**

Nº de Recurso: **6086/2020**

Nº de Resolución: **811/2021**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 811/2021

Fecha de sentencia: 29/11/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6086/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 23/11/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN 8.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora María Del Carmen García Álvarez

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 6086/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora María Del Carmen García Álvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 811/2021

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 29 de noviembre de 2021.



Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Joaquina , representada por la procuradora D.^a Yolanda Ortiz Alfonso, bajo la dirección letrada de D. Armando Fresnadillo Carreres, contra la sentencia n.º 223/2020, dictada por la Sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 337/2020, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 978/2019, del Juzgado de Primera Instancia n.º 69 de Madrid, sobre desahucio por falta de pago. Ha sido parte recurrida D. Jose Pedro , representado por la procuradora D.^a Lucía Gloria Sánchez Nieto y bajo la dirección letrada de D.^a Virginia Arce Aguilar.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.^a Lucía Gloria Sánchez Nieto, en nombre y representación de D. Jose Pedro , interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidades adeudadas contra D.^a Joaquina , en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] en la que:

1º.- Se declare resuelto el contrato de arrendamiento que vincula a las partes y se ordene la entrega a la actora del piso objeto de litis, condenado a D.^a Joaquina con DNI NUM000 al lanzamiento del piso sito en la C/ DIRECCION000 nº NUM001 (anteriormente NUM002) de Madrid.

2º.- Condene a D.^a Joaquina con DNI NUM000 al pago de las cantidades adeudadas en concepto de IBI y servicios y suministros que hasta la fecha que ascienden a cuatro mil ciento noventa euros y ochenta y ocho céntimos 4.190,88 € y a todas aquellas rentas y cantidades asimiladas que venzan constante procedimiento hasta la entrega efectiva del inmueble, más los intereses ordinarios legales y procesales que se devenguen hasta su efectivo pago.

3º.- Condene a D.^a Joaquina al pago de costas".

2.- La demanda fue presentada el 30 de julio de 2019, y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 69 de Madrid, se registró con el n.º 978/2019. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- La procuradora D.^a Yolanda Ortiz Alfonso, en representación de D.^a Joaquina , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] dicte Sentencia íntegramente desestimatoria de las peticiones formuladas de contrario, con expresa imposición de costas".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 69 de Madrid, dictó sentencia de fecha 20 de diciembre de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

"Desestimando sustancialmente la demanda formulada D. Jose Pedro , representado por la Procuradora de los Tribunales Sra. Sánchez Nieto, contra Dña. Joaquina , representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Ortiz Alfonso, no ha lugar a declarar resuelto el contrato de arrendamiento que vincula a las partes, declarando procedente únicamente el abono por parte de la demandada a la actora de la suma de mil seiscientos treinta y seis euros y sesenta y siete euros (1.636,67) de principal que ha sido consignada y que habrá de ser entregada a la actora, absolviendo a la demandada del resto de pedimentos deducidos en su contra en la demanda rectora de autos, con expresa imposición de las costas a la parte actora".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Jose Pedro .

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 337/2020, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 6 de julio de 2020, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS:

1º.- Procede ESTIMAR parcialmente el recurso de apelación formulado por la representación procesal de D. Jose Pedro , contra la sentencia de fecha 20 de diciembre de 2.019, dictada en autos de juicio Verbal nº 978/2019, seguidos en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA nº 69 de Madrid, resolución que se REVOCA acordando en su lugar con estimación parcial de la demanda:



1. Declarar resuelto el contrato de arrendamiento objeto del procedimiento de Condono al demandado a estar y pasar por esta declaración y al desalojo de la finca arrendada dejándola libres y expeditos, con apercibimiento de lanzamiento.
2. Condenar a la demandada al pago de 1982,48 euros, debiendo hacerse entrega de la cantidad consignada.
3. No imponer las costas de primera instancia

2º.- No procede imposición de costas de esta alzada".

TERCERO .- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.- La procuradora D.^a Yolanda Ortiz Alfonso, en representación de D.^a Joaquina , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primero. - Incorrecta interpretación de los artículos 22.4 y 440.3 de la LEC.

Segundo. - Por aplicación indebida de lo dispuesto en el art. 22.4 de la LEC en relación con el art. 440.3 de la LEC y vulneración del art. 24.2 de la Constitución.

Tercero. - Infracción del art. 24.2 de la Constitución en relación con los artículos 6 y 10 del Convenio de Roma por no haberse establecido un proceso con seguridad jurídica.

Cuarto. - Error en la apreciación de la prueba".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 9 de junio de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1.- Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.^a Joaquina contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 6 de julio de 2020 por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 8.^a, en el rollo de apelación n.º 337/2020, dimanante del juicio verbal de desahucio n.º 978/2019 seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 69 de Madrid, en cuanto a la infracción denunciada en el motivo primero.

2.- Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso interpuesto. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

3.- Inadmitir los motivos segundo, tercero y cuarto del indicado recurso.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 483.5 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 8 de octubre de 2021 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 23 de noviembre del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

Para resolver el recurso de casación partimos de los antecedentes siguientes:

1.- 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 4.190,98 euros. En la demanda se indica que no procede la enervación de la acción, ya que previamente a su interposición se había llevado a efecto un requerimiento fehaciente de pago, que no fue atendido.

2.- 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 4.190,98 euros, al considerar además que no había perdido la posibilidad de enervar la acción ejercitada.



3.- Tramitado el correspondiente juicio verbal de desahucio, ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 69 de Madrid, se dictó sentencia en la que se desestimó la acción resolutoria del contrato de arrendamiento, y se condenó a la demandada a satisfacer al actor la suma de 1.636,67 euros, en concepto de IBI, que deberá ser entregada al arrendador a cuenta del dinero consignado.

En su fundamentación jurídica se razonó, en síntesis, que la repercusión de los gastos y servicios llevada a efecto por el arrendador no tenía la consideración de cantidades asimiladas a la renta, y que no constaba que ésta hubiera sido revisada sobre la inicialmente pactada. Se declaró que no ofrecía duda que se adeudaban las cantidades reclamadas en concepto de IBI, pero no sucedía lo mismo con respecto a las otras partidas postuladas, al no aportarse los recibos y facturas acreditativas de sus importes y pagos por el arrendador, máxime cuando se incluían meses en los que el actor no había adquirido la titularidad dominical del inmueble arrendado. Tampoco se había computado que, al menos en el periodo reclamado, se pagaron, en concepto de gastos y servicios, la suma de 1.800 euros.

La demandada había consignado 4.190,88 euros, suma superior a la debida por IBI de 1.636,67 euros, lo que condujo al juzgado a la desestimación de la acción resolutoria por impago, con remisión a la parte demandante a efectuar la reclamación pertinente al respecto por los trámites del juicio declarativo correspondiente.

4.- Contra dicha sentencia se interpuso por el demandante recurso de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección octava de la Audiencia Provincial de Madrid, que dictó sentencia en la que, con revocación de la pronunciada por el Juzgado, declaró la resolución del contrato y condenó a la demandada a abonar al demandante, en concepto de gastos y servicios, la suma de 1982,48 euros a satisfacer a cargo de la cantidad consignada.

En su fundamentación consideró el tribunal provincial, en síntesis, que la sentencia del juzgado era incongruente, al condenar a abonar una cantidad en concepto de IBI y desestimar la demanda, cuando lo procedente hubiera sido o resolver el contrato o declarar enervada la acción.

Estimó que el previo requerimiento de pago no era válido para evitar la enervación de la acción, toda vez que las cantidades reclamadas no coincidían con las que constituían el objeto del proceso; pero que, en cualquier caso, no procedía el juego de dicha facultad legal, pese a la consignación llevada a efecto por la parte arrendataria, dado que se consignó, con carácter subsidiario o *ad cautelam*, y, por lo tanto, con vulneración de lo dispuesto en el art. 22.4, en relación con el art. 440.3 ambos de la LEC.

Se reputó que la renta debida era la de 66,11 euros, al considerar que había sido actualizada, y con relación a la cantidad repercutida por gastos y servicios estaba justificada por importe de 1.982,48 euros, al descontarse 571,93 euros, relativos al periodo de tiempo en el que demandante no era titular del inmueble arrendado.

5.- Contra dicha sentencia se interpuso por la arrendataria el presente recurso de casación, fundamentado en cuatro motivos de los cuales sólo se admitió el primero de ellos por auto de esta sala de 9 de junio de 2021.

SEGUNDO.- *El motivo del recurso de casación interpuesto*

1. Fundamento del recurso de casación y examen de las causas de inadmisibilidad alegadas

El único de los motivos de recurso de casación, que fue admitido a trámite, se formuló, por interés casacional, al amparo del art. 477, apartado 2, punto tres de la LEC, por infracción de los arts. 22.4 y 440.3 de la LEC, citando las sentencias 72/2013, de 18 de febrero y 302/2014, de 28 de mayo.

En su desarrollo, se impugna la sentencia de la Audiencia, dado que, pese a reconocer la ineficacia del requerimiento de pago del art. 22.4 LEC, y que se consignó la suma sobre cuyo impago se basa la pretensión resolutoria ejercitada, no reputó posible la enervación de la acción deducida, considerando, la recurrente, que con ello se interpretó indebidamente la sentencia 72/2013, en la que la Audiencia funda su decisión, en tanto en cuanto ésta lo que dice es que, si se consignan las cantidades, procede, en todo caso, la enervación a los efectos de mantener el vínculo arrendaticio. Igualmente se citó la sentencia 302/2014, sobre los requisitos para que el requerimiento de pago impidiese el ejercicio de la enervación de la acción.

El demandado se opone a la admisión del recurso, al considerar que carece de interés casacional, por entender que las sentencias alegadas no contradicen la decisión de la Audiencia, así como que no se especifica, de forma clara, cuándo y en qué sentido se vulnera la jurisprudencia reseñada, la cual no tiene que ver con el asunto litigioso o es de aplicación en sentido contrario al pretendido por el recurrente.

Para resolver dichos motivos formales de oposición, es procedente citar la doctrina sobre las causas absolutas y relativas de inadmisibilidad, fijada en el auto del Pleno de esta Sala de 6 de noviembre de 2013 (recurso 485/2012), asumida en resoluciones posteriores como las sentencias 351/2015, de 15 de junio; 550/2015, de 13 de octubre; 577/2015, de 5 de noviembre; 188/2016, de 18 de marzo; 331/2016, de 19 de mayo; 579/2016,



de 30 de septiembre; 667/2016, de 14 de noviembre; 727/2016, de 19 de diciembre; 2/2017, de 10 de enero; 49/2017, de 2 de marzo; 292/2017, de 12 de mayo; o más recientemente 142/2021, de 15 de marzo; 629/2021, de 27 de septiembre y 658/2021, de 4 de octubre, entre otras muchas.

Según esta doctrina, concurren causas absolutas de inadmisión del recurso de casación "[...] cuando se plantean motivos procesales y no sustantivos, cuando no se respeta la base fáctica de la sentencia recurrida y cuando el escrito carece de la necesaria claridad y precisión en la identificación de la infracción normativa (art. 477.1 LEC), la individualización del problema jurídico planteado (art. 481.1 y 3 LEC) y la fundamentación suficiente sobre la infracción del ordenamiento jurídico alegada (art. 481.1 LEC)".

Por el contrario, concurren causas relativas de inadmisión cuando, al margen de elementos formales irrelevantes, o, en todo caso, secundarios, plantee con la suficiente claridad un problema jurídico sustantivo que presente, desde un análisis razonable y objetivo, interés casacional.

Como establecen las sentencias 667/2016, de 14 de noviembre (con cita de la 439/2013, de 25 de junio); 2/2017, de 10 de enero y 149/2017, de 2 de marzo, "[...] puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo de la cuestión la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela efectiva jurídica de la sentencia".

Este último criterio resulta de aplicación al presente recurso por las siguientes razones:

i) La problemática que se suscita está suficientemente identificada, en tanto en cuanto plantea la cuestión jurídica de si es posible declarar enervada la acción ejercitada cuando una pretensión de tal naturaleza se formula subsidiariamente, tras sostener no ser exigibles las cantidades sobre cuyo impago se basa la acción resolutoria.

ii) La infracción alegada aparece convenientemente desarrollada y se identifica con corrección el precepto invocado como fundamento de la casación, dentro de la cual cabe suscitar los problemas relativos a la enervación de la acción. En efecto, la cita del art. 22 LEC, en relación con el art. 114 LAU, ha sido admitida por la sala como infracción sustantiva susceptible de casación (vid, por ejemplo, sentencias 508/2015, de 22 de septiembre; 558/2015, de 13 de octubre; 576/2019, de 5 de noviembre y más recientemente 194/2021, de 12 de abril).

iii) Todo ello ha permitido que la parte recurrida pueda oponerse al recurso, con conocimiento de cuál es la cuestión relevante discutida y que el tribunal pueda abordar la problemática jurídica planteada (sentencias 667/2016, de 14 de noviembre, 149/2017, de 2 de marzo). Se cumplen, con ello, los requisitos exigidos para el recurso de casación, concernientes a que verse sobre cuestiones de naturaleza jurídica y no fáctica, dirigidas a la correcta interpretación de las normas legales, que permitan establecer una doctrina jurisprudencial sobre tales preceptos.

En definitiva, que quede suficientemente delimitado el problema jurídico sometido a la sala, así como que la parte recurrida pueda realizar las oportunas alegaciones y no se vea impedida o limitada en el ejercicio de su constitucional derecho de defensa (sentencia 562/2016, de 23 de septiembre, 149/2017, de 2 de marzo).

iv) El recurso respeta los hechos probados de la Audiencia, no hace supuesto de la cuestión y no introduce, para su fundamentación, datos fácticos que no hayan sido considerados acreditados (sentencias 484/2018, de 11 de septiembre y 2/2019, de 8 de enero).

Procede pues la admisión del recurso.

2.2 La base normativa decisoria.

El art. 22.4 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 aquél 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 art. 440.3 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 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".

2.3 La decisión del recurso

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 art. 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 demandado, por el plazo de diez 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 cantidad 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:

- i) 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 art. 437.4 3ª de la LEC, en cuantía de 4.190,98 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.
- ii) 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.
- iii) 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 extraprocesal de pago practicado.
- iv) La sentencia dictada por la Audiencia Provincial, con revocación de la pronunciada por el juzgado, resuelve el contrato de arrendamiento, al considerar que no es viable la enervación de la acción, con el razonamiento siguiente:

"[...] son dos las posiciones alternativas y excluyentes (se utiliza la conjunción alternativa "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 de 2013 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".

Pues bien, la sentencia de esta sala, invocada por la Audiencia, se refiere a un supuesto distinto al que ahora enjuiciamos. Versaba sobre una demanda en la que la entidad actora promovió un juicio de desahucio de un local comercial contra la mercantil arrendataria, por falta de pago de diversas tasas correspondientes a paso de vehículos y prestación de servicios de gestión de residuos a grandes generadores, así como acumuladamente una reclamación de cantidad por importe de 17.531,74.- euros.

El Juzgado dictó sentencia, en cuya fundamentación jurídica puso de manifiesto que la demandada se había opuesto al desahucio, negando la deuda, por considerar que algunas de las cantidades reclamadas no podían serlo por estar prescrita la acción correspondiente, otras -como el IVA- por estar abonado, y la tasa de basuras



porque no debió ser pagada por la demandante, si bien consignó la cantidad reclamada solicitando por ello, con carácter subsidiario, que se tuviera por "enervada" la acción.

El Juzgado, tras citar lo dispuesto por el artículo 444.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el sentido de que en estos juicios "sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación", consideró que la oposición formulada quedaba fuera del ámbito del juicio de desahucio y tuvo por enervada la acción, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 439.3, en relación con el artículo 22.4, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es decir, no se privó de efectos jurídicos a la enervación de la acción por su formulación subsidiaria.

Contra dicha sentencia recurrió en apelación la demandada arrendataria, con la pretensión de que, pese a haber sido tenida por "enervada" la acción, que no se cuestionó, se declarase la improcedencia de la reclamación respecto de determinadas cantidades.

La Audiencia Provincial estima parcialmente el recurso a efectos de declarar la inadecuación del juicio verbal de desahucio por la falta de pago de la precitada tasa de gestión de residuos, procediendo por ello a la absolución de la demandada de la reclamación de 16.077,46 euros.

Contra dicha sentencia recurre por infracción procesal y en casación la demandante, interesando en el "suplico" de su escrito que, con estimación de dichos recursos, anule la sentencia en lo que respecta a los fundamentos jurídicos tercero y quinto, exclusivamente, y ordene que se repongan las actuaciones al momento en que se incurrió en la infracción, declarando que el juicio de desahucio por falta de pago es adecuado para fijar la exigencia del pago de la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos, así como para determinar su cuantía. El recurso no versó sobre la procedencia de la enervación, sino tan solo con respecto a la inadecuación del procedimiento para la determinación de la reclamación relativa a la precitada tasa.

Por otra parte, al dictarse la referida sentencia, se hallaba en vigor la redacción de los arts. 22.4 y 440.3 de la LEC, dada por la disposición final 3.1 de la Ley 23/2003, de 10 de julio, distinta a la actual.

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 en ambas instancias.

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 sólo 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.

2.4 Asunción de la instancia.

Procede, en consecuencia, asumir la instancia y 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, extremo en el que se casa la sentencia de la Audiencia, y se modifica su fallo, al asumir el conocimiento del recurso de apelación interpuesto, con lo que se deja sin efecto el pronunciamiento relativo a la resolución del contrato y se declara enervada la acción de desahucio por falta de pago de las cantidades, consideradas adeudadas en pronunciamiento firme.

TERCERO.- Costas y depósito

La estimación del recurso de casación conlleva no se haga especial pronunciamiento sobre las costas a tenor de lo establecido por el art. 398 LEC.

De igual forma, procede la estimación parcial del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, sin imposición de costas (art. 398 LEC).

Procede la devolución de los depósitos constituidos para recurrir conforme la Disposición Adicional 15.ª de la LOPJ, apartado 8.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido
:



1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la sección octava de la Audiencia Provincial de Madrid, con fecha 6 de julio de 2020, en el rollo de apelación n.º 337/2020, que dejamos sin efecto, sin imposición de costas.

2.º- Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 20 de diciembre de 2019, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 69 de Madrid, en los autos de juicio verbal 978/2019, modificamos la sentencia de la Audiencia, en el sentido de declarar enervada la acción resolutoria del contrato de arrendamiento litigioso, con confirmación del resto de sus pronunciamientos, todo ello sin hacer especial condena con respecto a las costas devengadas en apelación.

3.º- Se decreta la devolución de los depósitos constituidos para recurrir.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ