

**Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 18 Feb. 2013, rec.
982/2010**

Ponente: Salas Carceller, Antonio.

Nº de Sentencia: 72/2013

Nº de RECURSO: 982/2010

Jurisdicción: CIVIL

DESAHUCIO. Por falta de pago de diversas tasas. Enervación de la acción. Produce la terminación del proceso sin que sea posible prorrogar el mismo para determinar la procedencia o no del pago de las cantidades reclamadas, lo que resulta conforme con la inexistencia de efecto de cosa juzgada que se establece respecto de la sentencia que se dicte en esta clase de procesos.

El Juzgado de Primera Instancia declaró enervada la acción de desahucio ejercitada por falta de pago de diversas tasas. La AP Madrid revocó en parte la sentencia del Juzgado en el solo sentido de declarar la inadecuación del juicio verbal de desahucio por falta de pago de una de las tasas reclamadas. El Tribunal Supremo declara no haber lugar a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la demandante.

Texto

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Febrero de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio verbal nº 352/08, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Madrid; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **Construcciones e Inmuebles Eslava, S.A** ., representada ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Argimiro Vázquez Guillén; siendo parte recurrida

Ritmo y Compás, S.L. , representada por la Procuradora de los Tribunales doña María Teresa Saiz Ferrer.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- Por la representación procesal de Construcciones e Inmuebles Eslava S.A, se presentó ante los Juzgados de Primera Instancia de Madrid demanda de juicio verbal de desahucio, cuyo conocimiento correspondió por reparto al Juzgado de Primera Instancia nº 4 de dicha ciudad (autos nº 352/2008), en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que *"... se sirva dictar Sentencia por la que estimando la presente demanda A).- Condene a la demandada al abono a mi representada de la cantidad de 17.531,74.- Euros, junto con los intereses legales devengados, con expresa imposición de costas.- B).-Declare resuelto el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 21-10-1996, condenando a la demandada al desalojo de la finca que ocupa en Madrid (28022), calle Conde de Vilches nº 22, módulo C y ponerla a disposición de mi mandante, bajo el apercibimiento que de no verificarse se procederá a su lanzamiento, con expresa condena de las costas judiciales causadas."*

2.- El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Madrid, dictó sentencia con fecha treinta de mayo de dos mil ocho , cuya parte dispositiva es como sigue: *"Se declara enervada la acción de desahucio ejercitada por el actor Construcciones e Inmuebles Eslava S.A. contra Ritmo y Compás S.L. sobre el Módulo "C" del número 22 de la C/ Conde de Vilches de Madrid, imponiendo al demandado el pago de las costas causadas."*

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Ritmo y Compás S.L. , la Sección 20 de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia con fecha 25 de febrero de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: *"Se estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Ritmo y Compás, S.L. contra la sentencia dictada el día 30 de mayo de 2008 en los autos nº 352/08, procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Madrid y, en consecuencia, Se Revoca la misma en el solo sentido de declarar la inadecuación del juicio verbal de desahucio por falta de pago de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos a Grandes Generadores, procediendo, por ello, la absolución de la demandada de la reclamación efectuada por Construcciones e Inmuebles Eslava, S.A., de dieciséis mil setenta y siete euros con cuarenta y seis céntimos (16.077,46 euros) solicitada por dicho concepto, sin efectuar especial pronunciamiento sobre costas en ambas instancias, por lo que cada una pagará las suyas y las comunes por mitad."*

TERCERO.- El Procurador don Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de Construcciones e Inmuebles Eslava S.L. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y

de casación, fundado el primero como motivo único en la infracción de los artículos 250.1.1 °, 438.3 , 22.4 , 443.3 y 218.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , así como del artículo 24 de la Constitución Española.

Por su parte, el recurso de casación se funda también, como motivo único, en interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, citando como preceptos legales infringidos los artículos 27.2 a) y 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, artículos 1258 y 1255 del Código Civil , artículos 7 y 8 de la Ordenanza Fiscal del Excmo. Ayuntamiento de Madrid de fecha 9 de octubre de 2001 y la doctrina de los actos propios, con cita de las sentencias de esta Sala de 12 enero 2007 , 24 de septiembre de 2008 , 7 de noviembre de 2008 , 15 de junio de 2009 , 8 de octubre de 2008 y 3 de octubre de 2008 .

CUARTO .- Por esta Sala se dictó auto de fecha 9 de diciembre de 2010 por el que se acordó la admisión de dichos recursos, así como que se diera traslado de los mismos a la parte recurrida, Ritmo y Compás S.L., que se opuso a su estimación representada por la Procuradora doña María Teresa Saiz Ferrer.

QUINTO . - No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 31 de enero de 2013.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La demandante Construcciones e Inmuebles Eslava S.A. interpuso demanda de desahucio contra Ritmo y Compás S.L. por falta de pago de diversas tasas correspondientes a paso de vehículos y prestación de servicios de gestión de residuos a grandes generadores, respecto del local comercial módulo C del número 22 de la calle Conde de Vilches de Madrid, afirmando que la arrendataria estaba obligada a su pago.

El Juzgado dictó sentencia de fecha 30 de mayo de 2008 , 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. Ante ello, 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 .

Contra dicha sentencia recurrió en apelación la demandada Ritmo y Compás S.L. con la pretensión de que, pese a haber sido tenida por "enervada" la acción, se declare la improcedencia de la reclamación respecto de determinadas cantidades. La Audiencia Provincial examina las cantidades objeto de reclamación y su procedencia y concluye estimado parcialmente el recurso a efectos de declarar "la inadecuación del juicio verbal de desahucio por falta de pago de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos a Grandes Generadores, procediendo por ello la absolución de la demandada de la reclamación efectuada por Construcciones e Inmuebles Eslava S.A., de dieciséis mil setenta y siete euros con cuarenta y seis céntimos (16.077,46 euros)".

Contra dicha sentencia recurre por infracción procesal y en casación la demandante Construcciones e Inmuebles Eslava S.L. 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...", alegando con tal finalidad, como infracción procesal, la vulneración de los artículos 250.1.1 º, 438.3 , 22.4 , 443.3 y 218.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

SEGUNDO.- Solicita la recurrente que quede firmemente establecida en este proceso la obligación de la arrendataria de satisfacer -ahora y en el futuro- las cantidades, distintas de la propia renta, que le ha reclamado; pretensión que ni siquiera fue aceptada por la sentencia de primera instancia que, sin entrar en ello, se limitó a declarar enervada por la arrendataria la acción de desahucio, lo que en absoluto comportaba el reconocimiento de la existencia de dicha obligación con la extensión reclamada, ya que el propio juzgador de primera instancia argumentó que la única oposición posible para la parte demandada en dicho juicio era la referida a la alegación y prueba del pago o de las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación. La parte demandante, que consintió dicho pronunciamiento, viene ahora a oponerse al de segunda instancia que se ha limitado a, sin dejar sin efecto la enervación de la acción, declarar la inadecuación del juicio de desahucio para determinar si un concepto concreto de los reclamados es o no debido, lo que ciertamente tampoco había hecho la sentencia de primera instancia - consentida- que en absoluto excluía que la discusión sobre ello se produjera el proceso distinto.

TERCERO.- El recurso por infracción procesal ha de ser desestimado por cuanto no han existido las infracciones denunciadas por la parte recurrente.

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 Ley de Enjuiciamiento Civil 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 sólo 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".

Ello significa que, enervada la acción en virtud del pago de lo reclamado, puede el arrendatario reclamar del arrendador la devolución de las cantidades que considere indebidamente cobradas así como instar una declaración acerca de si determinado concepto ha de ser considerado o no como cantidad "asimilada a la renta". Algo distinto es que efectivamente el artículo 438 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permita la acumulación de acciones para -por razón de economía procesal- cuando se decreta el desahucio por falta de pago se condene al mismo tiempo al arrendatario a satisfacer las cantidades que adeude al arrendador cuyo impago ha dado lugar a la resolución del contrato.

CUARTO.- Lo anterior excluye la necesidad de cualquier consideración sobre las infracciones que se denuncian en el recurso de casación, que se refieren a la procedencia del pago de las cantidades correspondientes a la tasa discutida, ya que la resolución recurrida tiene alcance puramente procesal en cuanto considera que el juicio de desahucio no es adecuado para pretender en él los pronunciamientos que interesa la recurrente con efecto de cosa juzgada, por lo que no entra a considerar si efectivamente son o no debidas las cantidades de que se trata, lo que como consecuencia impide que pueda apreciarse infracción alguna de normas sustantivas como las de los artículos 27.2 a) y 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, artículos 1258 y 1255 del Código Civil

, y de la doctrina sobre los actos propios, así como de los artículos 7 y 8 de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Madrid de fecha 9 de octubre de 2001, que carece de la condición de norma sustantiva de carácter civil o mercantil.

QUINTO.- La desestimación de ambos recursos lleva consigo la imposición de costas a la parte recurrente (artículos 394 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Que **DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS no haber lugar a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación** interpuestos por la representación procesal de **Construcciones e Inmuebles Eslava S.L.** contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 20ª) de fecha 25 de febrero de 2010, en Rollo de Apelación nº 982/2010 dimanante de autos de juicio verbal de desahucio número 352/08, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de dicha ciudad, en virtud de demanda interpuesta por la parte hoy recurrente contra **Ritmo y Compás S.L.**, la que **confirmamos** y condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas por los referidos recursos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Juan Antonio Xiol Rios.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Ignacio Sancho Gargallo.- Rafael Saraza Jimena.- Sebastian Sastre Papiol.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.