

SOBRE LA POSIBILIDAD DE OBTENER UNA CONDENA DE FUTURO EN UN PROCESO DE DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS*

Fernando Gascón Inchausti

Emiliano E. I. c. Eusebio Emilio F. D. y Martina M. F.

Audiencia Provincial de Burgos (Sección 2ª).

Sentencia de 29 de octubre de 2001, rollo de apelación núm. 467/2001.

Civil: recurso de apelación contra Sentencia de 28 de junio de 2001, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Burgos en juicio verbal sobre desahucio por falta de pago y reclamación de rentas.

Magistrado Ponente: Ibáñez de Aldecoa Lorente.

Abogados: Bonal Fernández (de la parte actora-recurrente).

Hechos y cuestiones jurídicas

En el marco de un juicio verbal –sustanciado ya al amparo de la LEC de 2000– la parte actora solicitó el desahucio por falta de pago de la renta del inmueble arrendado a los demandados, así como la condena al pago de las rentas vencidas en el momento de interposición de la demanda y de las que vencieran hasta la total ejecución de la sentencia, así como los intereses legales y procesales correspondientes hasta dicho momento.

El Juzgado de Primera Instancia, sin embargo, dictó sentencia en la que acogió la pretensión de desahucio y en la que condenó a los demandados a abonar únicamente las rentas e intereses vencidos desde la fecha de la demanda hasta la fecha de la sentencia dictada; se rechazó, por tanto, la condena al pago de las rentas devengadas a partir de dicho momento y hasta la total efectividad de la sentencia, con el argumento de que el periodo de devengo era incierto y de que se privaría a los demandados de cualquier posibilidad de contradicción al respecto.

Frente a la sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte actora, solicitando que la condena se hiciera extensiva a dichas cantidades, con el sustento normativo del artículo 220 LEC, que permite expresamente las condenas de futuro cuando se trata de la reclamación judicial de prestaciones periódicas.

Fallo

La Audiencia Provincial de Burgos estima el recurso de apelación y condena a los demandados a pagar al actor las cantidades que, en concepto de

* Comentario a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 29 de octubre de 2001, publicado en *Tribunales de Justicia*, 2002-12, pp. 77-82.

rentas y demás pactadas en el contrato, debieran abonar los arrendatarios y que se devenguen desde la fecha de la sentencia dictada en primera instancia hasta la fecha en que los demandados desalojen la vivienda arrendada, además de los intereses procesales del artículo 576 LEC, aunque con la matización de que las rentas no experimentarán actualización alguna.

Comentario

1. Se aborda en la presente sentencia la posibilidad de obtener en el seno de un único proceso, además de la resolución del contrato de arrendamiento y la condena al abono de las rentas en cuyo impago se funda el desahucio (extremo éste que posibilita el artículo 438.3.3ª LEC), la condena al abono de aquéllas que se devenguen desde que se dicte la sentencia y hasta que se logre su efectividad, esto es, hasta que el actor-vencedor recupere la posesión del inmueble.

Se trata de una cuestión de indudable trascendencia y utilidad prácticas: en efecto, es evidente que, una vez ganado el proceso de desahucio, y en tanto no se materialice la desocupación del inmueble, el demandado disfruta de una posesión por la que el propietario merece algún género de compensación; resulta lógica, por tanto, la pretensión actora de zanjar en un único proceso todas las consecuencias jurídicas derivadas del impago y obtener, en consecuencia, una resolución judicial que le sirva de título no sólo para recuperar las rentas ya vencidas en el momento en que aquélla se dicte, sino que también abarque las que se devenguen con posterioridad. De lo contrario, se vería forzado a incoar un ulterior proceso declarativo en el que solicitara la condena del demandado al pago de las cantidades correspondientes al periodo de tiempo que hubiera mediado entre la fecha en que la sentencia se dictó y la fecha en que se cumplió (de manera voluntaria o forzosa).

A pesar de la evidente utilidad para el actor de este planteamiento, tampoco puede negarse que la cuestión presenta notables dificultades, dado que se aspira a obtener el resarcimiento de un daño que aún no se ha producido, aunque existe el riesgo de que se produzca. En otros términos, no está en absoluto claro si realmente nuestro ordenamiento reconoce el derecho a obtener una sentencia con ese contenido, como pone de relieve la discordancia entre las resoluciones dictadas en primera y en segunda instancia en el asunto que nos ocupa ahora. Se trata, en el fondo, de dar respuesta a una cuestión oscura y poco tratada como es la indemnizabilidad de los daños futuros y la tutela judicial que pueden recibir las denominadas «expectativas de indemnidad» –más en concreto, si la técnica de las condenas de futuro resulta admisible en supuestos como el que nos ocupa–.

2. Para aclarar los términos en que realmente se plantea el problema y poder ofrecer algún tipo de solución parece preciso deslindar las dos vertientes, sustantiva y procesal, que confluyen en este punto.

a) Desde un punto de vista meramente procesal, la reclamación de las rentas o de las cantidades que bajo otro concepto pudiera deber el arrendatario al arrendador desde el momento de la sentencia y hasta el de su efectividad ha de reconducirse al ámbito de las condenas de futuro. En efecto, en la medida en que el actor está solicitando la condena al cumplimiento de una prestación cuyo vencimiento aún no se ha producido –puesto que será posterior a la sentencia– y teniendo en cuenta que lo hace ante el peligro de que, llegado el momento de dicho vencimiento, se produzca un incumplimiento de la prestación debida, concurren todas las notas para encuadrar su petición al tribunal dentro de la categoría de las acciones de condena a prestación futura [cfr. LÓPEZ SIMÓ, CAVANILLAS MÚGICA y GASCÓN INCHAUSTI, *Las condenas de futuro (Su régimen en la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil)*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2001, *passim*].

Y, en tanto que condenas de futuro, su admisibilidad, tras la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, se encuentra ya fuera de toda duda, al menos dentro de los límites descritos por el artículo 220, que les da cabida expresamente en los casos en que se reclame judicialmente el cumplimiento de prestaciones periódicas. En efecto, aún pueden subsistir dudas acerca de si resulta admisible una condena de futuro fuera de los supuestos enunciados en la LEC –básicamente, cuando se trata de prestaciones de tracto único–; pero, en el caso que nos ocupa, lo que se reclama es el pago de rentas –o cantidades asimiladas– de devengo periódico, vinculado con el tiempo transcurrido sin que se haya restituido la posesión al propietario, lo que haría sencilla la aplicación de lo previsto en el artículo 220 LEC.

Por otra parte, el precepto en cuestión no establece ningún género de límite a la eficacia en el tiempo de la condena de futuro: todo dependerá de la naturaleza de la prestación que subyace al proceso y cuyo cumplimiento futuro se reclama judicialmente. Este dato, por sí solo, es suficiente para echar por tierra el principal argumento en que se había sustentado la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Burgos para denegar la condena pedida en la demanda: en opinión del Juzgado, una sentencia que condenara al pago de las rentas devengadas con posterioridad no ha de admitirse «porque se desconoce el período de tiempo que va a transcurrir y sobre dicho espacio de tiempo no se da a los demandados la oportunidad de contradicción». Pues bien, es un razonamiento que no resulta en absoluto atendible, dado que se trata de un riesgo inherente a toda condena de futuro y que la LEC ha preferido asumir como forma de dispensar una mejor tutela a ciertas situaciones jurídicas de expectativa. En efecto, cuando la Ley da cabida a las condenas de futuro está admitiendo implícitamente que: a) puede ser desconocido, en tanto que futuro, el lapso de tiempo durante el cual la resolución judicial será eficaz; b) los eventuales motivos de defensa en relación con el deber de cumplir la prestación en el futuro que puedan surgir después de que se haya dictado la sentencia habrán de aducirse, dado el caso, por los cauces de oposición a la ejecución, lo que no supone

privación de contradicción, sino desplazamiento del momento en que esa contradicción se efectúa. Además de lo anterior, conviene no olvidar, como señala acertadamente la Sentencia de la Audiencia Provincial, que la indeterminación del periodo de tiempo en que la condena de futuro ha de ser eficaz depende únicamente de lo que tarde el demandado-condenado en cumplir voluntariamente la sentencia o en dar pie, en caso de incumplimiento, a su ejecución forzosa.

b) Es en el terreno de lo sustantivo donde la cuestión puesta en tela de juicio a través de la presente sentencia plantea mayores dudas. En efecto, lo realmente importante en este asunto es saber si, efectivamente, en los supuestos de desahucio el arrendador, conforme a nuestro ordenamiento, tiene o no derecho a obtener de los tribunales la tutela consistente en una condena a prestación futura que se proyecte sobre las «rentas» que venzan tras el dictado y la firmeza de la sentencia estimatoria. Bien miradas las cosas, nos hallamos, desde esta perspectiva, ante un problema de accionabilidad, esto es, de si realmente es posible o no obtener, conforme a nuestro ordenamiento, un *petitum* de esas características en semejantes condiciones (cfr. DE LA OLIVA SANTOS, *Sobre el derecho a la tutela jurisdiccional. La persona ante la Administración de Justicia: derechos básicos*, Ed. Bosch, Barcelona, 1980, pág. 47).

La respuesta sería relativamente sencilla si realmente tanto antes como después del momento en que se dictara la sentencia se mantuviera inalterada la naturaleza de la relación que liga a las partes: esto es lo que sucedería, por ejemplo, en caso de que se dictara sentencia condenatoria al pago de alimentos, pues la obligación no sufre mutación alguna, en el plano sustantivo, por el hecho de haberse dictado sentencia estimatoria firme. En estos supuestos, con el apoyo adicional que brinda el artículo 220 LEC para las prestaciones periódicas, no plantearía especiales dificultades defender la existencia de accionabilidad, esto es, la existencia de una acción de condena a prestación futura de la que podría servirse el acreedor de la prestación periódica.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa el dictado de la sentencia y, sobre todo, su firmeza producen un cambio de gran importancia sobre la naturaleza de la relación jurídica existente entre las partes: hasta el momento en que la sentencia estimatoria de la pretensión de desahucio deviene firme existe una relación arrendaticia que obliga al arrendatario al pago de rentas con cierta periodicidad; pero, a partir de ese momento, esto es, una vez que sea firme la sentencia de desahucio, la relación jurídica arrendaticia se halla resuelta, de modo que si el primitivo arrendatario no restituye el inmueble puede decirse que se produce una posesión ilegítima, que genera unos daños al primitivo arrendador por los que merece una indemnización. Por eso, las cantidades que se reclaman para el periodo posterior a la firmeza de la sentencia no tienen el carácter de «rentas» en sentido propio, sino que consisten en una indemnización de daños y perjuicios, como acertadamente se encarga de subrayar la sentencia comentada.

Siendo así las cosas, debe reconocerse cómo a través de la acción ejercitada por el demandante –en lo que se refiere a las cantidades reclamadas para el espacio de tiempo posterior a la sentencia– no se solicita que se condene al demandado a seguir pagando las rentas debidas en virtud de contrato de arrendamiento en tanto se produzca el desalojo o el lanzamiento; no se trata, por lo tanto, de un problema de alcance o eficacia en el tiempo de una condena a prestación futura. Antes bien, lo que está ejercitando el demandante es una acción bien distinta, que guarda una gran autonomía e independencia respecto de la acción de condena al pago de las rentas: se trata, como se ya ha dicho antes, de una acción de condena a la indemnización de un daño futuro, cuya producción, por otra parte, no es segura –dado precisamente el carácter futuro e incierto del evento contemplado: que, siendo firme la sentencia, el demandado no proceda a su inmediato cumplimiento–.

Es justamente acerca de la existencia o no de dicha acción sobre lo que han tenido que pronunciarse tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia Provincial de Burgos en la sentencia objeto del presente comentario. La respuesta a la cuestión ha de ofrecerla el Derecho sustantivo, y no tanto el procesal, que se limita a establecer cómo dicha acción, a los efectos de su ejercicio, debe conceptuarse como acción de condena a una prestación futura.

3. Desde un punto de vista sustantivo, han de reconocerse cuando menos importantes dificultades a la hora de admitir la posibilidad de que obtengan tutela judicial las denominadas «expectativas de indemnidad»: en este sentido, CAVANILLAS MÚGICA reclama en todo caso la existencia de un sustrato fáctico que demuestre la existencia de un peligro de daño para el derecho (*Las condenas de futuro, cit.*, págs. 96-97 y 117-118). En el supuesto que nos ocupa, la Audiencia Provincial de Burgos ha optado por entender que se trata de una acción existente en nuestro ordenamiento, al menos en el ámbito en el que se ha planteado la controversia sujeta a su examen. Y se ha acudido como fundamento de la decisión a la necesidad de proveer a una mejor tutela de la posición del arrendatario en los supuestos de desahucio –lo que, a su vez, se traduce en una mejor tutela de la economía procesal–: dando cabida a la acción para obtener una sentencia que condene «también» al resarcimiento de los daños que genere la continuación en la posesión tras la firmeza de la sentencia de desahucio se evita la sustanciación de un segundo proceso para poder alcanzar dicho resultado.

Un grave obstáculo a esta construcción, claro está, podría hallarse en la dificultad para cuantificar *a priori* el importe de unos daños que aún no se han producido, habida cuenta de la exigencia contenida en el artículo 219 en relación con la liquidez de las sentencias condenatorias. Se trata, no obstante, de un escollo que en supuestos como el presente se puede salvar acudiendo justamente a la fórmula utilizada por la Audiencia en este caso, es decir, entendiendo que el resarcimiento debido por la continuación en una posesión que se ha vuelto ilegítima ha de corresponderse con el valor de las rentas y demás cantidades pactadas en el contrato resuelto. En efecto, teniendo en cuenta que el importe de

la renta y de las restantes cantidades asimiladas es el valor que ambas partes habían señalado como justa compensación por la privación de la posesión del inmueble en favor del arrendatario, resulta lógico utilizar el mismo criterio para la cuantificación del valor del resarcimiento a que tiene derecho el primitivo arrendador tras la extinción del contrato.

Siendo así las cosas, de la lectura de la sentencia comentada y de cuanto hasta ahora se ha dicho, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

a) Existe en nuestro ordenamiento una acción que permite obtener sentencia que condene al arrendatario a abonar una indemnización al arrendador en los casos en que, tras haberse dictado sentencia estimatoria de una pretensión de desahucio, aquél se mantenga en la posesión del inmueble.

b) La cuantía de la indemnización debida será la de la renta y cantidades asimiladas pactadas en el contrato que se resuelve por medio de la sentencia de desahucio, y tendrá, como aquéllas, un devengo periódico.

c) Esta acción es de condena a una prestación futura y habrá de ejercitarse de forma acumulada a la de desahucio y a la de reclamación de las rentas impagadas, pues sólo en tal caso se actualiza el fundamento que permite reconocerla como existente.

d) En relación con lo anterior, hay que tener en cuenta que la pretensión de desahucio tiene un carácter especial, de modo que sólo ha de resultar admisible su ejercicio acumulado a otras en los casos en que de ello no se derive un desdibujamiento del fundamento de esa especialidad. De forma expresa, el artículo 438.3.3ª LEC permite el ejercicio simultáneo de la acción de desahucio y de la de reclamación de las rentas cuyo impago sea la causa del desahucio en cuestión. El interrogante se plantea entonces de forma inmediata: ¿cabe acumular una tercera acción, la de resarcimiento del daño futuro? A nuestro juicio, la respuesta ha de ser afirmativa, por varios motivos: en primer lugar, y según lo dicho antes, porque en el fondo se trata de una acción que sólo cobra sentido si se ejercita acumulada a las otras dos; y, en segundo término, porque responde a la misma *ratio* que justifica la posibilidad de acumulación expresamente prevista para el desahucio y la reclamación de rentas debidas. En consecuencia, la falta de previsión legal expresa no ha de erigirse en óbice para el ejercicio cumulativo de las tres acciones en presencia: tan sólo habrá que tener en cuenta que, si la cuantía de lo reclamado en concepto de rentas impagadas y de resarcimiento del daño futuro excede de 3000 euros, el procedimiento adecuado será el juicio ordinario en vez del verbal (artículo 438.3.3ª párrafo II LEC, que merece también en este punto una interpretación extensiva).

En definitiva, a través de la presente resolución la Audiencia Provincial de Burgos se ha pronunciado con valentía sobre una cuestión difícil desde una perspectiva sustantiva, al reconocer la existencia de acción para obtener una prestación futura consistente en la indemnización de los daños y perjuicios que genere la permanencia indebida del arrendatario en el inmueble tras la firmeza de

una sentencia de desahucio, estableciendo además un criterio objetivo de cuantificación de estos daños y perjuicios (la renta y demás cantidades, sin actualizar). Desde una perspectiva meramente procesal, por el contrario, lo más destacable resulta la aplicación de un precepto nuevo, como el artículo 220 LEC, lo que asimismo merece saludarse con satisfacción. Ahora bien, qué duda cabe de que es el reconocimiento de la acción en cuestión lo que ha de ser bienvenido por los arrendadores que se vean perjudicados en casos de impago de rentas, pues les permite obtener una tutela judicial más completa a través de un único proceso. A estos arrendadores sólo les cabe esperar que este criterio se extienda a los demás órganos jurisdiccionales, pues nada resultaría más desalentador que el nacimiento de prácticas jurisprudenciales contradictorias.