

La Enervación de la Acción de Desahucio por satisfacción extraprocesal

(art. 22.4 LEC)

“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 paga todas las rentas y demás cantidades debidas en el plazo de 10 días tras la admisión de la demanda de desahucio.”

La **enervación** es el **mecanismo más eficiente para paralizar un proceso de desahucio** por impago de rentas debidas. Para oponer la enervación de la acción de desahucio se deben cumplir 2 requisitos estrictamente formales:

- a) En primer lugar, el sujeto objeto de desahucio (inquilino/arrendatario) *no debe haber ejercitado la facultad de enervación de la acción con anterioridad frente al mismo arrendador.*
- b) Y, en segundo lugar, el propietario del bien inmueble (generalmente arrendador) *no debe haber formulado requerimiento previo y fehaciente [mediante Burofax, Telegrama, Carta Notarial o Carta firmada por el inquilino] al arrendatario para que satisfaga las sumas pendientes y que como mínimo se le debe hacer llegar a éste con 1 mes de antelación con respecto a la interposición de la acción de desahucio.*

En caso de haberse formulado dicho requerimiento previo con un 1 mes de antelación, se descartaría la facultad de enervación posterior por parte del arrendatario. A grosso modo, si existe requerimiento previo no podrá usarse la enervación, aunque sea la primera vez que se invoca.

En referencia al contenido del propio requerimiento, la **Sentencia del Tribunal Supremo** (Sala 1ª) de **28 de mayo de 2014**, recogida igualmente por la de **23 de junio de 2014** (que fija DOCTRINA), establece los requisitos que ha de contener el requerimiento para impedir la enervación del desahucio por el inquilino, que son:

- La comunicación ha de contener un **requerimiento de pago de renta** o cantidad asimilada.
- Ha de ser **fehaciente**, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente.
- Ha de referirse a **rentas impagadas**.
- Debe transcurrir el plazo legalmente previsto, **30 días** de antelación a la presentación de la demanda.
- Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada.

-Sin embargo, en dicho precepto no se exige que el requerimiento para impedir la enervación del desahucio contenga:

1. **Que el contrato va a ser resuelto.**
2. **Que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.**

En caso de poder invocar la facultad de enervación de la acción, podrán consignarse dichas cantidades tanto judicial como notarialmente siempre que se consignent, como digo, dentro del plazo de 10 días tras la recepción de la notificación en la que se les informa a ambas partes que la demanda de desahucio ha sido admitida.

Ahora bien, resulta interesante apuntar no obstante que, pese a declararse la facultad de enervación a su favor, será el propio **arrendatario** quien deberá hacerse cargo de las **costas judiciales** devengadas hasta entonces (*condena en costas en resolución que declare la enervación de la acción*) tal y cómo así señala el párrafo 5 del art. 22 LEC.