

## Nueva doctrina jurisprudencial sobre la procedencia de demanda reconvenzional en el juicio de desahucio

**Alejandro Fuentes-Lojo Rius**

*Socio de Fuentes Lojo Abogados*

*Profesor de la UOC. Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña*

Diario LA LEY, Nº 10582, Sección Tribuna, 7 de Octubre de 2024, LA LEY

### Normativa comentada

*LO 6/1985 de 1 Jul. (Poder Judicial)*

LIBRO III. DEL RÉGIMEN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES

TÍTULO III. DE LAS ACTUACIONES JUDICIALES

CAPÍTULO III. DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS JUDICIALES

Artículo 238.

*L 1/2000 de 7 Ene. (Enjuiciamiento Civil)*

LIBRO I. De las disposiciones generales relativas a los juicios civiles

TÍTULO II. De la jurisdicción y de la competencia

CAPÍTULO I. De la jurisdicción de los tribunales civiles y las cuestiones prejudiciales

SECCIÓN 2.ª. DE LAS CUESTIONES

PREJUDICIALES

Artículo 43. *Prejudicialidad civil.*

TÍTULO III. De la acumulación de acciones y de procesos

CAPÍTULO II. De la acumulación de procesos

SECCIÓN 1.ª. DE LA ACUMULACIÓN DE PROCESOS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 77. *Procesos acumulables.*

TÍTULO V. De las actuaciones judiciales

CAPÍTULO IX. De la nulidad de las actuaciones

Artículo 225. *Nulidad de pleno derecho.*

LIBRO II. De los procesos declarativos

TÍTULO II. Del juicio ordinario

CAPÍTULO I. De las alegaciones iniciales

SECCIÓN 1.ª. DE LA DEMANDA Y SU OBJETO

Artículo 400. *Preclusión de la alegación de hechos y fundamentos jurídicos.*

SECCIÓN 2.ª. DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA Y DE LA RECONVENCIÓN

Artículo 406. *Contenido y forma de la reconvencción. Inadmisibilidad de la reconvencción no conexa con la demanda y de la reconvencción implícita.*

TÍTULO III. Del juicio verbal

Artículo 437. *Forma de la demanda. Acumulación objetiva y subjetiva de acciones.*

Artículo 438. *Admisión de la demanda y contestación. Reconvencción.*

Artículo 447. *Sentencia. Ausencia de cosa juzgada en casos especiales.*

### Jurisprudencia comentada

*TC, Sala Segunda, S 106/2013, 6 May. 2013 (Rec. 8996/2010)*

*APPO, Sección 1ª, S 196/2017, 27 Abr. 2017 (Rec. 88/2017)*

## Comentarios

## Resumen

Análisis crítico de la doctrina del Tribunal Supremo sobre la viabilidad de formular demanda reconvenzional en los juicios de desahucio arrendaticios y sobre la procedencia de la suspensión de las actuaciones por prejudicialidad civil en caso de formular demanda de revisión de rentas en proceso de juicio ordinario paralelo al juicio de desahucio.

## Palabras clave

Cláusula rebus sic stantibus, desahucio, efectos de cosa juzgada, demanda reconvenzional, impago, sumariedad, juicio verbal, juicio ordinario, economía procesal, inadecuación procedimental, prejudicialidad civil, suspensión de las actuaciones, acumulación de procesos, preclusión, tutela judicial efectiva.

Recientemente nuestro Tribunal Supremo (Sentencias del Pleno nº1069/2024, de 24 de julio; nº1070/2024, de 24 de julio; nº1006/2023, de 21 de julio; y nº966/2023, de 19 de junio) ha sentado doctrina sobre la viabilidad de ejercitar demanda reconvenzional en un juicio verbal de desahucio por falta de pago.

Durante los últimos años esta cuestión procesal ha suscitado un gran interés en la práctica forense con motivo de la catastrófica situación de impago de rentas que se generalizó en muchos locales de negocio de nuestro país a causa de la pandemia de la COVID-19 y de las medidas gubernativas de restricción de la actividad económica que se implementaron para combatir dicha crisis sanitaria. Dichos impagos precipitaron miles de juicios de desahucio, en los que el demandado formuló demanda reconvenzional para que se declarara que el contrato quedaba modificado por un cambio de circunstancias que justificara que no se apreciase la inexistencia de pago, invocando para ello la aplicación de la sanadora cláusula *rebus sic stantibus*.

Con carácter previo, debemos aclarar que la casuística analizada por el Tribunal Supremo se incardina en juicios de desahucio por falta de pago en los que se acumula la acción de reclamación de rentas (art. 437.4.3ª de la LEC (LA LEY 58/2000)), debiendo descartarse la viabilidad de demanda reconvenzional cuando se ejercita aisladamente la acción de desahucio por falta de pago, al prohibirlo tajantemente el art. 438.2, párrafo primero, de la LEC (LA LEY 58/2000), que declara que no procede reconvección en los juicios verbales que deban finalizar sin efectos de cosa juzgada, en conexión con el art. 447.2 de la LEC (LA LEY 58/2000) (1) .

El juicio de desahucio por falta de pago es un proceso especial sumario, con un ámbito de cognición limitada que adolece de efectos de cosa juzgada.

Como es sabido, el juicio de desahucio por falta de pago es un proceso especial sumario, con un ámbito de cognición limitada que adolece de efectos de cosa juzgada. El primer párrafo del art. 440.3 de la LEC (LA LEY 58/2000) establece que el arrendatario, en caso de que no desaloje el inmueble o no ponga a disposición del arrendador las cantidades debidas, podrá oponerse a la demanda de desahucio alegando únicamente «*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*».

Como consecuencia de esta limitación cognitiva del proceso, el legislador ha considerado oportuno limitar la eficacia de la sentencia que ponga fin al mismo, privándole de los efectos de cosa juzgada (2) .



Así pues, mientras que la acción de desahucio por falta de pago se debe sustanciar en un juicio verbal de naturaleza sumaria y de cognición limitada, la acción de reclamación de rentas u otras cantidades debidas tiene naturaleza plenaria. Ante esta distinta naturaleza, la tesis mayoritaria en los tribunales (SAP Valencia, Sec. 6ª, de 11 de junio de 2013 (LA LEY 153304/2013)) considera que en estos casos estamos ante un proceso de naturaleza plenaria, al desaparecer dicha limitación cognitiva. Sin embargo, la tesis minoritaria (SAP Barcelona, Sec. 13ª, de 28 de septiembre de 2020 y SAP Girona, Sec. 2ª, nº162/2023, de 10 de febrero) considera que la pretensión de desahucio no queda alterada por la acumulación de las acciones, manteniendo ambas sus características. Finalmente, el Tribunal Supremo en Sentencia del Pleno nº966/2023, de 19 de junio, ha declarado que en estos casos estamos ante un proceso de carácter plenario:

*«ii) Las cosas son distintas en el juicio verbal en el que a la acción de desahucio por falta de pago se acumula la de reclamación de rentas o cantidades debidas, puesto que en este el demandado (además de las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación) puede alegar (y, por lo tanto, probar), aunque sea sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada.*

*Se trata, por lo tanto: (i) de un proceso plenario. Y no solo por lo que se refiere a la acción de reclamación de rentas o cantidades debidas, sino también por lo que atañe a la acción de desahucio, ya que la cognición no se limita al mero hecho y prueba del pago, sino que el demandado puede alegar, aunque sea sucintamente, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada, lo que le permite negar su misma condición de deudor si afirma que no debe nada y, consecuentemente, controvertir sin limitación, ya que la ley no restringe las razones alegables en tal sentido, la realidad de la deuda que está en la propia base de la acción de desahucio afirmada; (ii) cuya sentencia sí produce efectos de cosa juzgada; (iii) y en el que sí se admite la reconvención, siempre que no determine la improcedencia del juicio verbal y exista conexión entre sus pretensiones y las que sean objeto de la demanda principal.»*

Ahora bien, tal como apunta CACHÓN CADENAS, M. (3) , en rigor el carácter plenario o sumario no se predica de las pretensiones a ejercitar, sino del propio proceso en el que se hacen valer esas pretensiones.

Declara el Tribunal Supremo que procede la reconvención en un juicio de desahucio por falta de pago con reclamación de rentas en tanto que se cumple el requisito del art. 438.2 de la LEC (LA LEY 58/2000) relativo a la existencia conexión entre las pretensiones de la reconvención y las que son objeto de la demanda principal, en la medida que para dictaminar sobre la procedencia del desahucio es necesario previamente dilucidar si las rentas son cantidades debidas por el arrendatario. Razona la STS del Pleno, nº966/2023, de 19 de junio, que la conexión constituye, en estos casos, el criterio principal para que la reconvención se admita en aras de garantizar al demandado una defensa completa y con fundamento en el principio de economía procesal, concentrando así toda la discusión en el juicio de desahucio, evitando la pluralidad de procesos, economizando gastos y esfuerzos, y agilizando lo más posible la resolución definitiva y sin dejar cabos sueltos de la controversia existente entre las partes.

A nuestro juicio, es dudosa la procedencia de la reconvención en los juicios de desahucio arrendaticios, no por el criterio de la sumariedad, sino por la especialidad de la materia discutida

Sin embargo, la tesis del Tribunal Supremo presenta un impedimento legal. A nuestro juicio, es dudosa la procedencia de la reconvención en los juicios de desahucio arrendaticios, no por el criterio de la sumariedad, sino por la especialidad de la materia discutida en el juicio verbal (art. 250.1.1º de la LEC (LA LEY 58/2000)) (4) . Nótese que el art. 438.2 de la LEC (LA LEY 58/2000) exige para la admisión de la demanda reconvencional que la acción ejercitada no determine la improcedencia del juicio verbal, y la solicitud de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* como fundamento de la reconvención consideramos que determinaría, en la mayoría de las ocasiones, la improcedencia del juicio verbal, en la medida que la acción de revisión de

rentas o de resolución del contrato se debe tramitar por juicio ordinario, ya sea por entender que se aplica el criterio de tramitación por materia del art. 249.6º de la LEC (LA LEY 58/2000), o para el caso de que no se considere aplicable el criterio *ratione materiae* por ser cuantificable el objeto del procedimiento, dicho cuantía superará, en la mayoría de los casos, los 15.000 €, debiendo tramitarse, por razón de la cuantía (art. 249.2 de la LEC (LA LEY 58/2000)), también por juicio ordinario. En este sentido, citamos la SAP Barcelona, Sec. 4ª, de 7 de febrero de 2019, que no admite la reconvención en un juicio verbal por ser materia propia de los juicios ordinarios, por razón de la cuantía.

En un debate jurídico coordinado por mí sobre la cuestión de fecha anterior a los recientes pronunciamientos del Tribunal Supremo (5) , se pronuncia, entre otros juristas, ECHEVERRÍA SUMMERS, F., declarando que para valorar si es viable la reconvencción, hay que estar a la cuantía de la demanda reconvenccional a formular, siendo procedente la reconvencción cuando la cuantía sea inferior a 6.000 € (ahora 15.000 €), ya que, de ser la cuantía superior a dicho importe, dicha demanda reconvenccional deberá tramitarse por los cauces del juicio ordinario, siendo improcedente la reconvencción.

En cuanto al argumento que utiliza el Tribunal Supremo de la primacía del criterio de conexidad que permite soslayar el referido impedimento legal, entendemos que solamente puede ser válido si consideramos que la acción conexas que se ejercita se debe tramitar por razón de la cuantía (y no de la materia), haciendo una aplicación analógica del art. 406.2 (LA LEY 58/2000), segundo párrafo, de la LEC, que respecto de la admisibilidad de la reconvencción en el juicio ordinario declara que «Sin embargo, podrá ejercitarse mediante reconvencción la acción conexas que, por razón de la cuantía, hubiere de ventilarse en juicio verbal.» (SAP Pontevedra, Sec. 1ª, de 27 de abril de 2017 (LA LEY 57695/2017)).

Téngase en cuenta que la inadecuación procedimental es una cuestión de orden público, por tanto, apreciable de oficio por el tribunal. En consecuencia, en caso de improcedente admisión a trámite de la reconvencción por no cumplirse el requisito de admisibilidad del art. 438.2 de la LEC (LA LEY 58/2000) procede declarar la nulidad de las actuaciones con retroacción de las mismas al trámite de tener por contestada la demanda con convocatoria de las partes al acto de la audiencia previa, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 225.3º de la LEC (LA LEY 58/2000) y 238.3º de la LOPJ (LA LEY 1694/1985) (6) .

Esta relevante y reciente doctrina jurisprudencial no termina aquí. Nótese que en la Sentencia del Pleno nº1070/204, de 24 de julio, el Alto Tribunal va más allá, y declara que en el juicio de desahucio en el que se acumula acción de reclamación de rentas se puede invocar la cláusula *rebus sic stantibus*, siempre que se formule demanda reconvenccional. La Sentencia no se limita a reiterar la doctrina relativa a que no procede invocar la cláusula *rebus* como excepción en un escrito de contestación a la demanda para justificar un pronunciamiento específico sobre ella (SSTS nº822/2012, de 18 de enero y nº658/2012, de 14 de noviembre), sino que declara que el demandado debe articular su pretensión de modificación o resolución del contrato necesariamente vía reconvenccional, y no en un nuevo procedimiento judicial. En este sentido, el Tribunal Supremo reprocha a la recurrente no haber reconvenido y, en su virtud, declara que no debe prosperar la petición de suspensión de las actuaciones por prejudicialidad civil, estando en curso un procedimiento paralelo de revisión de rentas iniciado por la arrendataria. En palabras de la Sentencia:

*«La petición de suspensión de las actuaciones que formula la recurrente no puede prosperar. A diferencia de lo que sucedía en el caso de la STC 106/2013, de 6 de mayo (LA LEY 49556/2013), en el que no era reprochable a la parte que se allanó a la demanda no haber reconvenido y, al exigirle que en el primer pleito planteara mediante reconvencción todas las acciones relativas al negocio jurídico celebrado con el demandante se lesionó su derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la justicia, en este caso sí era carga de la parte formular reconvencción. En el procedimiento declarativo que ha iniciado la arrendataria no ejercita una pretensión relativa al contrato celebrado por las partes que sea ajena a las pretensiones que se ventilan en el procedimiento de desahucio. Como ella misma advierte, la cuestión que ha planteado se encuentra en estrecha conexión con el procedimiento de desahucio y con las razones por las que, a su juicio, no debe la renta reclamada, con la consecuencia de que ni procedería el desahucio ni se le podría condenar al pago. Pero por ello mismo, la petición de suspensión no puede prosperar, puesto que en un juicio que, como hemos dicho, es plenario y produce cosa juzgada, la arrendataria que se opone a la demanda debió introducir todas las excepciones materiales o formular reconvencción si lo que pretendía es que se declarara que el contrato quedaba modificado por un cambio de circunstancias que justificaría que no se aprecie la inexistencia de pago. Por ello, desestimamos la petición de suspensión de este procedimiento.»*

No compartimos este último pronunciamiento, ya que no opera la preclusión de las pretensiones en este caso. El art. 406.1 de la LEC (LA LEY 58/2000) reza «Al contestar a la demanda, el demandado **podrá**, por medio de reconvencción, formular la pretensión o pretensiones que crea que le competen respecto del demandante». Precisamente la STC 106/2013, de 6 de mayo (LA LEY 49556/2013) a la que hace referencia el Tribunal Supremo declara que decisión de reconvenir o de no hacerlo se regula como un derecho, no como un deber, del que el demandado goza en un pleito

frente al demandante. Entender que a la luz del art. 400 LEC (LA LEY 58/2000), la reconvencción es necesaria para evitar la preclusión de las pretensiones que el demandado pudiera tener frente al demandante, supone una interpretación contraria el tenor del art. 406 LEC (LA LEY 58/2000) y lesiva del derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la justicia, en la medida que restringe desproporcionadamente el derecho del demandado que libremente optó por no reconvenir, produciendo unos efectos perjudiciales en su esfera jurídica. Además de contravenir el carácter voluntario que la ley otorga al ejercicio de la reconvencción, la aplicación de esta tesis interpretativa hasta sus últimas consecuencias comportaría *de facto* la reducción del plazo de prescripción o caducidad de las acciones a ejercitar por el demandado, tal como declara la STC 106/2013, de 6 de mayo (LA LEY 49556/2013).

Así pues, a nuestro juicio, debió apreciarse la existencia de prejudicialidad civil en este caso, y haberse procedido a suspender las actuaciones procesales del juicio de desahucio hasta que se resolviera el procedimiento sobre exigibilidad de las rentas reclamadas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 43 de la LEC. (LA LEY 58/2000) Si bien dado el carácter plenario del juicio ordinario de revisión de rentas su tramitación puede unificarse sin pérdida de derechos procesales para el arrendatario, conforme a lo dispuesto en el art. 77.1 de la LEC (LA LEY 58/2000), la reunión de los dos procedimientos puede incrementar la dificultad de la tramitación de la causa poniendo en peligro la seguridad jurídica, dada la naturaleza especial del juicio de desahucio por impago, siendo el criterio mayoritario en la doctrina contrario a la procedencia de la acumulación de procesos en estos casos (REYNAL QUEROL, N. (7) ; GASCÓN INCHAUSTI, F. (8) ; y ARIAS LOZANO, D. (9) ).

- 
- (1) FUENTES-LOJO RIUS, A.; «Casuística y problemática práctica de la cláusula rebus sic stantibus en contratos de arrendamiento con motivo de la COVID-19», Artículo Monográfico. Noviembre 2020, Ed. Sepín.
- 
- (2) FUENTES-LOJO RIUS, A.; «La cuestión compleja en el juicio de desahucio», Revista de Derecho Inmobiliario nº116, 1 de marzo de 2023, Ed. Lefebvre.
- 
- (3) «La modificación de los contratos por cambio imprevisto de las circunstancias. La cláusula rebus sic stantibus», PÉREZ DAUDÍ, V. y BARRAL VIÑALS, I. (Dir.), Ed. Atelier, 2022, p. 180.
- 
- (4) ADÁN DOMÉNECH, F.; «La cláusula rebus sic stantibus y su problemática procesal», Ed. Wolters Kluwer, 2021, p.162.
- 
- (5) FUENTES-LOJO RIUS, A. (Coord.), «Viabilidad de demanda reconvenacional en desahucio por impago de rentas», Actualidad Civil nº1, Enero 2021, Ed. Wolters Kluwer
- 
- (6) PICÓ I JUNOY, J. y IZQUIERDO BLANCO, P. (Dir.); «El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas», Ed. Wolters Kluwer, 2017, p. 252.
- 
- (7) «La prejudicialidad en el proceso civil», Ed. Bosch, 2006, p.
- 
- (8) «La acumulación de acciones y procesos en el proceso civil», Madrid, 2000.
- 
- (9) «De la acumulación de procesos» en «Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)» (Coords. Fernández-Ballesteros, Rifá Soler, Valls Gombau), Madrid, 2000. T.I.
-