

El juicio verbal y ordinario para el ejercicio de las acciones arrendaticias, tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil por la disposición final tercera de la ley 23/2003, de 10 de julio, de garantías en la venta de bienes de consumo

Susana SAN CRISTÓBAL REALES
Real Centro Universitario
«Escorial-María Cristina»
San Lorenzo del Escorial

Palabras clave

- I. Introducción.**
- II. Jurisdicción.**
- III. Competencia objetiva.**
- IV. Competencia territorial.**
- V. El juicio verbal.**
 - 5.1. *Orden de señalamientos.*
 - 5.2. *Solicitud de reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita.*
 - 5.3. *Determinación de la cuantía de la demanda.*
 - 5.4. *Postulación.*
 - 5.5. *Reconvención.*
 - 5.6. *Excepción reconvenzional de crédito compensable.*
 - 5.7. *Acumulación objetiva y subjetiva de acciones.*
 - 5.8. *El desahucio por falta de pago.*
 - 5.8.1. *La enervación.*

5.8.2. Especialidades en la citación a juicio verbal.

5.8.2.1. Forma de la citación.

5.8.2.2. Contenido de la citación.

5.8.3. Especialidades en materia probatoria.

5.9. *La Sentencia.*

5.10. *Pronunciamiento de costas en la sentencia.*

VI. El juicio ordinario.

6.1. *Determinación de la cuantía de la demanda.*

6.2. *Acumulación de acciones.*

VII. Pago o consignación de la renta para que sean admisibles los recursos de apelación, infracción procesal y casación.

VIII. Ejecución de sentencia.

8.1. *Ejecución provisional.*

8.2. *Ejecución definitiva.*

IX. Bibliografía.

I. INTRODUCCIÓN

La Disposición derogatoria única de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, ha derogado los artículos 38 a 40 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, aplicándose a los procesos arrendaticios lo dispuesto en aquella ley.

El pasado día 11 de julio se publicó en el BOE la Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la venta de Bienes de consumo. Dentro de dicho texto, que ha entrado en vigor a los dos meses de su publicación (concretamente el día 11 de septiembre), en su Disposición Final Tercera se modifican varios preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativos a los «arrendamientos urbanos»¹, con el fin de agilizar los juicios de desahucio urbanos.

Como consecuencia de la citada regulación, actualmente, todas las demandas de arrendamientos urbanos se tramitarán, por razón de la materia, a través del juicio ordinario (249.1.6.º), aunque la acción no se base en preceptos de la ley especial (puesto que la LEC se refiere a «cualesquiera asuntos»), salvo cuando la acción ejercitada sea un desahucio fundado en la falta de pago, o en la extinción del plazo de la relación arrendaticia, o cuando junto al desahucio por falta de pago se ejercite una acción de reclamación de rentas u otras cantidades debidas, independientemente de su cuantía (art. 438.3.3 LEC), para las que el juicio procedente, también por razón de la materia es el verbal. Es decir, cualquier tipo de diferencias entre arrendador, arrendatario y subarrendatario tiene su encaje en el juicio ordinario, con independencia del interés económico, salvo las excepciones mencionadas en los artículos 250.1.1.^a y 438.3.3 LEC.

1. Desde luego, la técnica legislativa utilizada deja mucho que desear, pues aprovechada la discusión parlamentaria de la Ley de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo, cuyo objeto es la incorporación al Derecho español de la Directiva 1999/44/CE, del Parlamento Europeo, y del Consejo de 25 de mayo de 1999, sobre determinados aspectos de la venta y garantía de los bienes de consumo, se incorpora una «Disposición Final Tercera», que comprende una sustancial modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil con relación a la regulación específica sobre los desahucios por falta de pago en materia de arrendamientos y que no lo exigía la mencionada Directiva comunitaria.

No obstante, a la anterior regla general hay que hacerla dos matizaciones:

1.º Se viene admitiendo por los tribunales que las acciones de reclamación de rentas y cantidades análogas vencidas y no pagadas se sustancien por los trámites del proceso que corresponda conforme a la cuantía², a pesar de la redacción del art. 249.1.6.º LEC, que establece que para cualquier reclamación de renta se utilizará el juicio ordinario. Hasta el 11 de septiembre de 2003 los tribunales mayoritariamente han venido considerando una incongruencia que la ley permita acumular a través del juicio verbal un «desahucio y reclamación de rentas no superior a 3.000 euros (art. 438,3) y que sin embargo no se pudiera resolver a través de aquél procedimiento sólo una reclamación de rentas, de forma que a pesar de lo dispuesto en el art. 249.1.º 6, se venía admitiendo que las reclamaciones de rentas y otras cantidades debidas hasta el límite de 3.000 euros se tramitaran por el juicio verbal.

Actualmente, para que la tutela judicial del desahucio sea más rápida, el apartado tercero del artículo 438 permite que, cuando se acumule a aquél una reclamación de cantidad en concepto de rentas o cantidades debidas independientemente de la cuantía, el juicio a seguir siga siendo el verbal, por lo que sería un contrasentido, que en caso de reclamar únicamente rentas o cantidades análogas inferiores a los 3000 euros tuvieran que tramitarse por el juicio ordinario.³

2. En este sentido el Auto de 10 de abril de 2002 (SP/ AUTO/677) comentado en la revista Sepín, (Arrendamientos Urbanos), 226 (junio 2002) 27 y 28. De este auto Sepín deduce que la Ley debe interpretarse siempre con criterios conjuntos y de forma coordinada, que es la manera de salvar las inevitables lagunas legales. En este sentido, no es coherente que en caso de acumular a la acción de desahucio la reclamación de rentas sea la cuantía la que determine el procedimiento (art. 438.3) y cuando se solicita sólo una reclamación de rentas sea la materia (art. 249.6) la que determine el procedimiento. Como dice el Auto citado, es «ilógico que si se puede pedir a través del juicio verbal lo más (desahucio y rentas no superior a 3.000 euros), no pueda solicitarse a través del mismo procedimiento lo menos.»

3. Incluso se podría plantear si con la nueva redacción del art. 438,3 LEC, todas las reclamaciones de rentas independientemente de su cuantía se podrían tramitar por el juicio verbal. Creo que esta interpretación sería muy forzada por dos motivos: 1.º) porque el 438,3.º,3 es una excepción a la regla general de la cuantía solo utilizable en caso de acumulación, 2.º) porque sigue vigente el art. 249.1.6, que en relación con el artículo 249.2 LEC obligan a que las reclamaciones de cantidad en concepto de rentas u otras cantidades debidas por el arrendatario superiores a 3.000 euros se tramiten por el juicio ordinario.

2.º Por otro lado, muchos tribunales y parte de la doctrina vienen admitiendo la utilización del juicio monitorio cuando se reclaman rentas o cantidades debidas vencidas y exigibles hasta 30.000 euros (art. 812.1 de la LEC), lo que significa también, que se va a dar al asunto la tramitación que corresponda, conforme a la cuantía reclamada, en caso de oposición, tal y como establece el art. 818 LEC.

II. JURISDICCIÓN

Será competente *la jurisdicción ordinaria*, para conocer sobre cualquier asunto relativo al arrendamiento de inmuebles urbanos entre personas de derecho privado. No obstante, hay que tener en cuenta que el art. 19.1 LEC (en línea con el hoy derogado art. 39.5 LAU) admite como forma de resolución de las cuestiones sobre arrendamientos de inmuebles el arbitraje.

En este sentido hay que tener en cuenta las siguientes precisiones:

- Es competente el *Orden Civil* para el desahucio de un bien patrimonial del Ayuntamiento, pues respecto a este tipo de bienes la Administración municipal actúa como si fuera una persona jurídica privada⁴.
- Es competente el *Orden Civil*, y no la *Administración*, para resolver, entre personas de derecho privado, sobre el cumplimiento o incumplimiento de la obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el goce de la casa arrendada, y resolución del arrendamiento por ruina, a pesar de lo dispuesto en el texto refundido (art. 247) de la Ley sobre régimen del Suelo y ordenación urbana que confiere a los Ayuntamientos la facultad de ordenar la

4. La Sentencia de la Sala 4.ª del TS, de 24 de enero de 1984 (art. 142), ha declarado que todos los bienes municipales se clasifican en bienes de dominio público y bienes patrimoniales, y estos últimos, a su vez, en bienes de propios en cuanto puedan constituir fuentes de ingresos de naturaleza privada para el erario de la entidad local y bienes comunales, cuando su aprovechamiento y disfrute corresponde exclusivamente a la comunidad de vecinos, como determina el art. 344.2 del Código Civil, y reitera el art. 5,1 del Reglamento de bienes de las Corporaciones, y en consecuencia, respecto a esta última clase de bienes la Administración municipal actúa como si fuera una persona jurídica privada, correspondiendo a los tribunales ordinarios civiles, las cuestiones que puedan surgir entre la entidad local protectora y los particulares en su aprovechamiento.

ejecución de obras necesarias en las fincas, o incluso declarar el estado de ruina⁵.

Es competente el *Orden Civil* para resolver los casos de arrendamientos vinculados a una relación laboral ya resuelta⁶.

III. COMPETENCIA OBJETIVA

La competencia objetiva corresponde a los *Juzgados de 1ª Instancia* (art. 45 LEC). No obstante, los *Juzgados de Paz* serán competentes en materia arrendaticia, únicamente cuando se reclamen rentas cuya cuantía no sea superior a 90 euros (15.000 ptas.) (art. 47 LEC).

Es necesaria la reclamación Administrativa previa en vía gubernativa cuando la demanda se dirija contra el Estado u otras Corporaciones públicas para el ejercicio de acciones fundadas en derecho privado (como son las arrendaticias)⁷. Cuando sean dos las Administraciones u Organismos demandados, deberá agotarse la reclamación previa frente a ambos (art. 648 de la Ley de Procedimiento Administrativo)⁸.

IV. COMPETENCIA TERRITORIAL

En todos los juicios sobre arrendamientos de inmuebles será competente el tribunal del lugar en que esté sita la finca. No cabe, por tanto sumisión expresa o tácita (arts. 52.1.7 y 54.1 LEC). En consecuencia, el Tribunal deberá valorar su propia competencia territorial como requisito previo de admisión de la demanda (art. 59 LEC).

5. En este sentido se pronuncia la STS de 24 de junio de 1972 (art. 3.627). Sigue también esta misma tesis en supuesto de resolución del arrendamiento por ruina al amparo de la causa 10.ª del art. 114 de la LAU 1964, la Sentencia de 25 de junio de 1974 de la Audiencia de Albacete (RGD, 1975, p. 1303).

6. La Sentencia de 27 de enero de 1999 de la Sección 4.ª de la AP Barcelona (RGD, 1999, p. 13758) ratifica que la jurisdicción civil es competente para conocer el desahucio promovido contra una persona que trabajaba como portero, cuyo vínculo laboral se ha resuelto.

7. La Tramitación viene recogida en los arts.122 a 124 de la Ley de Procedimiento Administrativo 30/1992.

8. En este sentido se pronuncian las STS de 17de mayo 982 y 14 de febrero 1985.

Tras la entrada en vigor de la nueva LEC, hay que entender que el juzgado competente territorialmente será siempre el del lugar de la finca, incluso en las demandas en que sea parte el Estado, una Comunidad Autónoma, una Institución de Beneficencia o Ayuntamientos que con arreglo a la LAU, texto refundido de 1964, correspondía a los Juzgados de las poblaciones en las que existía Audiencia⁹.

V. EL JUICIO VERBAL

Tal y como hemos expuesto en la introducción de este trabajo, el juicio verbal se utiliza para tramitar las siguientes acciones arrendaticias:

- 1.º Desahucio por falta de pago.
- 2.º Desahucio por falta de pago y reclamación de rentas u otras cantidades debidas, cualquiera que fuese su cuantía.
- 3.º Desahucio por expiración del plazo contractual.
- 4.º Reclamación de rentas u otras cantidades debidas cuando la cuantía no supera los 3.000 euros (en este supuesto también se está admitiendo la utilización del procedimiento monitorio).

En estos casos, en el juicio verbal se van a dar las siguientes especialidades:

5.1. *Orden de Señalamientos*

La LEC no establece tramitación preferente para los desahucios de arrendamientos urbanos, ni siquiera con la reforma operada por Ley 23/2003¹⁰.

9. Al ser derogados los arts. 38 a 40 de la LAU de 1994 por la disposición derogatoria de la LEC, es obvio que las antiguas previsiones del texto refundido de la LAU de 1964 quedan también derogadas, y pasa a ser aplicable lo dispuesto en el art. 52.1.7 LEC.

10. La LEC actual sólo reserva la tramitación preferente, de manera explícita, a una serie de supuestos: procesos que pretendan la tutela del derecho al honor, a la intimidad y a la propia imagen, y las que pidan la tutela de cualquier otro derecho fundamental (art. 249); a la tramitación y decisión de la apelación de autos de inadmisión de demanda por falta de requisitos que la ley exija para casos especiales

Por tanto, al no establecerse preferencia en su tramitación, se aplica el criterio general establecido en el artículo 182.2 LEC, conforme al cual, el señalamiento de la vista del juicio verbal debe hacerse por su orden, a medida que lleguen a estado en que se pueda celebrar la vista (al igual que la vista suspendida, cuyo nuevo señalamiento, aunque debe hacerse en el día más inmediato posible, no puede alterar el orden de los precedentes que ya estuvieran hechos. art. 189.2).

En muchos casos, al no existir preferencia en el señalamiento para los juicios de desahucio, puede hacerse ineficaz la celeridad que pretende el legislador¹¹, teniendo en cuenta el número de juzgados o la disponibilidad de los mismos.

5.2. *Solicitud de reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita*

En los juicios de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo contractual, cuando alguna de las partes solicitara el reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita, el Tribunal, tan pronto como tenga noticia de este hecho, dictará una resolución moti-

(455.2); contra el Auto que deniegue la ejecución provisional (527); contra el que deniega medidas cautelares (736), de los recursos de queja (494) y la ejecución provisional de las sentencias en las que se tutelen derechos fundamentales (524). Pero no menciona los juicios verbales de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo contractual.

11. Como señala M. J. López Orellana: «Esta cuestión no tendría mayor relevancia si se partiera de la base de un número suficiente de Juzgados, en el que todos los autos que entren, de la materia que sea, puedan cumplir las previsiones de señalamiento en un tiempo prudencial. Pero cobra mayor importancia cuando el número de Juzgados o la disponibilidad de los mismos resultan insuficientes. Piénsese que las vistas deben realizarse en salas acondicionadas con aparatos de grabación y reproducción de imagen y sonido (art. 147), que suelen estar compartidas entre Juzgados. Lo que limita enormemente las posibilidades de señalamiento de juicios. De forma que una entrada masiva de asuntos, y una posibilidad limitada de su celebración lleva inevitablemente a lista de espera. Que no haya señalamiento preferente es sólo un factor que puede influir. Retraso en la tramitación, pero no el fundamental, que es que exista un número suficiente de juzgados adecuadamente dotados de medios humanos y materiales para hacer frente al conjunto de litigios que entran en los mismos».

«Incidencias prácticas de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento civil, en materia arrendaticia con relación a la regulación precedente y especial referencia al desahucio por falta de pago», *Sepín (Arrendamientos Urbanos)*, 238 (julio-agosto 2003) 18-19.

vada requiriendo a los Colegios profesionales el nombramiento provisional de abogado y procurador, cuando las designaciones no hubieran sido realizadas con anterioridad, sin perjuicio del resarcimiento posterior de los honorarios correspondientes por el solicitante si se le deniega después el derecho a la asistencia jurídica gratuita. Dicha resolución se comunicará por el medio más rápido posible a los Colegios de Abogados y de Procuradores, tramitándose a continuación la solicitud según lo previsto en la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita¹².

Esta medida de requerimiento judicial de designación de abogado y procurador está prevista en la Ley de Asistencia Jurídica gratuita, para supuestos en los que la intervención de Letrado y Procurador no es preceptiva para garantizar la igualdad de las partes en el proceso, y para casos excepcionales en los que se exige como requisito que las circunstancias o la urgencia del caso así lo aconsejaren. Parece, por tanto, que el legislador ha entendido que los desahucios de arrendamientos urbanos son urgentes y por tanto establece esta medida.

El apartado tres que se añade al artículo 33 sin duda es positivo, pero puede resultar ineficaz para los fines de la reforma, puesto que la Ley 23/2003 no ha introducido un plazo para la solicitud de justicia gratuita (art. 12 LAJG), por lo que la petición podría tener lugar unos pocos días antes de la vista, o en el mismo acto, lo que obligaría a suspender la misma¹³.

12. La profesora y abogado C. López-Rendo Rodríguez considera que esta redacción plantea la siguiente duda: «Quiere el legislador decir que se va a obligar a los profesionales a terminar su trabajo rápidamente y no cobrar hasta que se decida por el órgano competente si estiman o deniegan el derecho a la asistencia jurídica gratuita y, una vez dictada resolución denegatoria del derecho a la asistencia jurídica gratuita, se nos obliga a entablar un procedimiento judicial en reclamación de sus honorarios y derechos, en el que además de tener que realizar un trabajo adicional para el percibo de los honorarios, incluso pueden llegarse a imponer las costas al Letrado por aplicación del artículo 246.3.2 de la LEC, al que remite el artículo 35 LEC o, en su caso, por aplicación del artículo 394 de la LEC. O puede interpretarse en el sentido de que los profesionales percibirán sus honorarios en la forma prevista en el artículo 37 de la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita, y una vez obtenido el pago, estaremos obligados a devolver las cantidades eventualmente percibidas con cargo a fondos públicos por la intervención en el proceso».

«Desahucio por falta de pago. Modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil por Ley 23/2003, de 10 de julio», *Boletín del Colegio de Abogados de Cantabria* (octubre 2003) publicado en «Noticias Jurídicas» en la página web juridicas.com. Boletín

13. En este sentido, LOSCERTALES FUERTES, D., «Notas para la reforma de la LEC en los procesos de arrendamientos urbanos», *Sepín, (Arrendamientos Urbanos)*, 239 (septiembre 2003) 20.

5.3. *Determinación de la cuantía de la demanda*

La LEC exige que el actor determine en su demanda la cuantía del procedimiento, sin que sea posible limitarse a indicar el procedimiento a seguir o hacer recaer en el demandado la carga de determinar la cuantía bajo apercibimiento de archivar la demanda, si no se subsana el referido defecto en el plazo de diez días¹⁴, por lo que se deberá tener en cuenta lo establecido en los artículos 251 a 255 LEC¹⁵.

Como hemos expuesto al principio, cualquier acción arrendaticia se tramitará por razón de la materia, por el procedimiento ordinario (art. 249.1.6.º), salvo la acción de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo contractual, o cuando junto a la acción de desahucio se ejercita una reclamación de cantidad en concepto de rentas u otras cantidades debidas, independientemente de su cuantía, que se sustanciará por el juicio verbal (art. 250,1.1.º) por lo que la cuantía se fijará, en principio a efectos de costas procesales o del recurso de casación.

Ahora bien, esta regla general, está siendo interpretada por los tribunales de forma coordinada con el resto de los preceptos de la LEC, de manera que, si a través del juicio verbal actualmente se pueden sustanciar conjuntamente las acciones de desahucio y reclamación de rentas de cualquier cuantía, sería incoherente no poder resolver a través de aquel procedimiento únicamente las reclamaciones de rentas inferiores a 3.000 euros.

De lo anteriormente expuesto se deduce que cuando la petición es únicamente una reclamación económica derivada de la acción arrendaticia, se va a tener en cuenta para determinar el procedimiento úni-

14. Art. 254 .4 «En ningún caso podrá el tribunal inadmitir la demanda porque entienda inadecuado el procedimiento por razón de la cuantía. Pero si la demanda se limitare a indicar sin más la clase de juicio que corresponde, o si, tras apreciarse de oficio que la cuantía fijada es incorrecta, no existieren en aquella elementos suficientes para calcularla correctamente, no se dará curso a los autos hasta que el actor no subsane el defecto de que se trate.

El plazo para la subsanación será de diez días, pasados los cuales se archivará definitivamente la demanda.»

15. Estableciéndose en la regla 9.ª del art. 251: «En los juicios sobre arrendamientos de bienes, salvo las que tienen por objeto la reclamación de rentas vencidas, la cuantía de la demanda será el importe de una anualidad de renta cualquiera que sea la periodicidad con que ésta aparezca fijada en el contrato. No obstante, cuando se reclame la posesión del bien arrendado se estará a lo dispuesto por la regla tercera de este artículo».

camente el importe que es objeto del juicio. De manera que si la cuantía de lo reclamado no excede de 3.000 euros, se tramitará por el juicio verbal, y si supera esta cantidad, por el procedimiento ordinario.

La reforma operada en la LEC por la Disposición Final Tercera de la Ley 23/2003, hubiera podido servir para deshacer la contradicción entre el art. 438.3 y el art. 249.1.º.6 LEC, que nos conduce al juicio ordinario, cuando solo se reclame la renta, aunque la deuda sea inferior a 3.000 euros, pero se ha desaprovechado la ocasión.

La cuantía es un requisito de la demanda que, incluso en los procesos arrendaticios, puede servir para fijar el tipo de procedimiento a seguir en el caso de reclamaciones económicas, y desde luego sirve a efectos de costas procesales o del recurso de casación por razón de la cuantía.

En la doctrina y en los tribunales no hay unanimidad a la hora de interpretar el artículo 251.1.2, y 9, relativo a la determinación de la cuantía en las acciones arrendaticias cuando se tienen que tramitar por el juicio verbal.

No obstante, el criterio mayoritario al que nos adherimos es el siguiente:

- 1.º Si en la demanda pedimos el *Desahucio por falta de pago sin reclamación de cantidad*: la cuantía a tener en cuenta podría ser: la que se reclama, la renta anual, o el valor del inmueble arrendado, a la vista de las reglas del arts. 251.1.2 y .9 LEC.

Nosotros creemos, siguiendo a parte de la doctrina y de los tribunales¹⁶, que hay que tener en cuenta, en este caso, lo que se reclama,

16. En relación con la cuantía en el juicio de desahucio por falta de pago, en una encuesta jurídica que publica la revista jurídica *Sepin (Arrendamientos Urbanos)* (marzo de 2001) 5-15, coordinada por J. M. Martínez-Pardo, las respuestas de los distintos magistrados que fueron consultados, fueron dispares:

Para unos, ha de estarse a lo que se reclama (Vicente Magro Servet y Edmundo Rodríguez Achutegui).

Para otros hay que tener en cuenta la anualidad de renta (Juan Miguel Carreras Maraña y Catalina Moragues Vidal).

Por último, hay quien opina que hay que tener en cuenta el valor del inmueble (Joan Cremades Marrant, Ángel Vicente Illescas Rus, Francisco Luces Gil, Javier Seoane Prado y José Luis Seoane Spiegelberg).

En el ámbito de la jurisprudencia cabe citar el Auto de la AP de Bilbao de 15 de febrero de 2001 que dice textualmente en su fundamento jurídico segundo lo siguiente:

puesto que si puede haber enervación por esas cantidades, parece ilógico que la cuantía del proceso sea otra.

2.º Si en la demanda pedimos el desahucio por expiración del plazo contractual:

Aquí habría que distinguir entre «resolución» del contrato y «posesión» del bien arrendado, que se dilucida en distinto procedimiento, por lo que creemos que aquí no es aplicable el valor del inmueble, arts. 251.2 y 3.9, sino el importe de la renta anual.

3.º Si en la demanda hacemos una reclamación económica concreta, no sólo de renta, sino también de otros conceptos, como el IBI, repercusiones, etc., la cuantía del proceso será el importe reclamado (art. 251, regla 1.ª, y la excepción prevista en el art. 251, regla 9.ª).

También se está empezando a aceptar la posibilidad de utilizar el proceso monitorio en estos supuestos.

«Asimismo, vistas las pretensiones formuladas en la demanda, este juzgado tiene jurisdicción y competencia objetiva para conocer de las mismas, según los artículos 36 y 45 de la misma Ley Procesal.

Este juzgado resulta competente territorialmente por aplicación del núm. 7 del artículo 52.1 de la LEC, a cuyo tenor, en los juicios de desahucio es competente el tribunal del lugar en que radique la finca.

Por lo que respecta a la clase de juicio, corresponde tramitar la demanda por las reglas del juicio verbal, conforme a lo determinado en el art. 250.1.1 de la LEC. Sin embargo, la cuantía propuesta debe corregirse, por permitirlo el artículo 254.3 LEC, ya que existen elementos fácticos suficientes para determinarla correctamente. No se estiman aplicables, como sostiene el actor, las reglas 3.ª y 2.ª del art. 251 sino por el contrario, la regla 1.ª. La reclamación del actor no es sólo la posesión, sino la resolución del contrato de arrendamiento que le vinculaba con el actor, que trae consigo la recuperación de aquélla.

El fundamento de tal resolución y reclamación posesoria es el impago de 353.640 pesetas. De renta correspondientes a los meses de abril de 2000 a febrero de 2001, como el mismo actor señala en su demanda. Es dicha cuantía la correcta, conforme a la regla 1.ª del art. 251, ya que si el demandado consigna, como el propio actor reconoce en el hecho quinto de su demanda, enervará la acción. Precisamente el artículo 22.4 dice que el proceso terminará si el arrendatario “paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda”. La acción tiene el valor de tales rentas, pues *la propia ley señala que desaparece si se consignan o pagan.*»

5.4. *Postulación*

En general hay dos posturas doctrinales y jurisprudenciales al respecto:

- 1.º Hay quienes opinan que en todos los juicios verbales, por razón de la materia, es preceptivo abogado y procurador.
- 2.º Otro sector doctrinal y jurisprudencial mayoritario aplica el criterio de la cuantía para establecer la obligatoriedad, o no, de postulación, de manera que por encima de los 900 euros es preceptiva la asistencia de abogado y la representación de procurador, y por debajo de esta cuantía no es necesaria la postulación, independientemente de la materia.

Lo cierto es que independientemente del criterio que adoptemos en la práctica, para la casi totalidad de los juicios verbales de arrendamientos va a ser preceptiva la postulación.

5.5. *Reconvención*

En ningún caso se admitirá reconvención en los juicios verbales que, según ley, deban finalizar por sentencia sin efectos de cosa juzgada. Por tanto, si en la demanda se pide un desahucio por falta de pago de la renta o cantidades asimiladas, no cabrá reconvención por ser un juicio sumario¹⁷ (arts. 438.1 en relación con el art. 447 LEC).

En los demás juicios verbales sólo se admitirá la reconvención cuando ésta se notifique al actor al menos cinco días antes de la vista, no determine la improcedencia del juicio verbal y exista conexión entre las pretensiones de la reconvención y las que sean objeto de la demanda principal. Luego, si se utiliza el juicio verbal para reclamar únicamente rentas o cantidades asimiladas, o si en la demanda se pide el desahucio por expiración del plazo contractual, sería aplicable lo anteriormente mencionado.

17. La LEC sólo considera sumario el proceso de desahucio de fincas urbanas o rústicas dadas en arrendamiento por impago de la renta o alquiler. El resto de las acciones de desahucio no se encauzan a través de procesos sumarios sino plenarios. Por tanto, el desahucio por precario y el desahucio por expiración del plazo contractual son procesos plenarios, aunque se tramiten por el juicio verbal.

En este sentido *Vid.* DÍEZ PICAZO, I., *Derecho Procesal Civil, el proceso de declaración*, Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid 2001, p. 619.

Ahora bien, un juicio verbal de desahucio por falta de pago con reclamación de rentas u otras cantidades es un juicio plenario, y teniendo en cuenta la redacción actual del apartado 3,3 del art. 438, que permite reclamar cualquier cantidad, nos hace dudar si es o no aplicable el límite del juicio verbal para la reconvencción cuando se reclaman rentas u otras cantidades por cuantía superior a los 3.000 euros. El artículo 438,1 no se ha modificado, luego en principio parece que el legislador ha querido que siga en vigor este límite. No obstante, creemos que podría ser un contrasentido su aplicación, sobre todo teniendo en cuenta que la ley exige conexión entre la reconvencción y la demanda principal. Por tanto, creemos que si en la demanda principal, junto al desahucio, se puede reclamar cualquier cuantía en concepto de renta u otra cantidad debida, se debería poder reconvenir sin limitación de cantidad.

5.6. Excepción reconvenccional de crédito compensable

Cuando en los juicios verbales el demandado oponga un crédito compensable, deberá notificárselo al actor al menos cinco días antes de la vista. Si la cuantía del crédito compensable que pudiere alegar el demandado fuese superior a la que determine que se siga el juicio verbal, el tribunal tendrá por no hecha tal alegación, advirtiéndolo así al demandado, para que use de su derecho ante el tribunal y por los trámites que correspondan (art. 438.2 LEC).

Hay que tener presente que para que proceda la compensación deben darse los requisitos del artículo 1196 del Código Civil, concretamente deuda líquida, vencida y exigible.

Cuando al desahucio, por falta de pago, se le acumula una reclamación de cantidad superior a 3.000 euros, parece un contrasentido no poder alegar un crédito compensable superior a esa cantidad siempre y cuando se notifique al actor cinco días antes de la vista. No obstante, igual que hemos comentado en el epígrafe anterior, relativo a la reconvencción, el art. 438.2 LEC no ha sido modificado.

5.7. Acumulación objetiva y subjetiva de acciones.

No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:

- 1.º La acumulación de acciones basadas en unos mismos hechos, siempre que proceda en todo caso el juicio verbal.
- 2.º La acumulación de la acción de resarcimiento de daños y perjuicios a otra acción que sea prejudicial de ella.
- 3.º La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucio de finca por falta de pago, con independencia de la cantidad que se reclame¹⁸.

Si se dan los requisitos exigidos en los artículos 72 y 73.1 LEC, es claro que tanto arrendador como arrendatario pueden acumular las acciones que uno tenga contra varios.

5.8. *El Desahucio por falta de pago*

La acción de desahucio es aquella que ejerce el propietario de un bien inmueble para obtener la posesión de la misma frente al actual poseedor de la misma.

Las acciones de desahucio que se tramitan por el juicio verbal en materia de arrendamientos pueden basarse en dos motivos (art. 250.1.º):

- 1.º En el impago de las rentas o cantidades asimiladas (convierte al juicio verbal en juicio sumario). Ahora bien, si a esta acción de desahucio por impago la acumulamos otra de reclamación de rentas el juicio verbal, se convierte en un juicio plenario.
- 2.º En la expiración del plazo contractual. (el juicio verbal es plenario).

5.8.1. La enervación

En los desahucios urbanos por falta de pago de la renta o cantidades asimiladas cabe la enervación de la acción de desahucio. No cabe enervación en los «rústicos», ni tampoco en los que se rigen exclusivamente por el Código Civil (por ejemplo, de «industria»,

18. Hasta la Ley 23/2003 sólo se podía acumular a la acción de desahucio la acción de reclamación de rentas u otras cantidades debidas si no superaban los 3.000 euros.

«plaza de garaje»), diferencia importante que se explica por la protección especial que se confiere a los arrendamientos urbanos de viviendas o locales.

La enervación o enervamiento del desahucio es la facultad que tiene el arrendatario (o cualquier otra persona, en nombre y beneficio del arrendatario, (art. 1158 CC) de impedir el mismo, si paga o consigna las cantidades debidas en cuyo impago se fundamenta el desahucio.

La enervación, por tanto, es un contraderecho del demandado frente a la acción del actor que se dará cuando el arrendatario demandado pague al arrendador demandante (o consigne notarial o judicialmente) el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude hasta el momento en que realice el pago, siempre que el pago o consignación se efectúen antes del término de la vista¹⁹.

La enervación del desahucio no es posible en los siguientes casos:

- 1.º Cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en otra ocasión anterior, con independencia de que el arrendador haya cambiado. Ahora bien, no cabe contabilizar las enervaciones anteriores a la nueva LAU.
- 2.º Cuando el arrendador hubiera requerido de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con al menos dos meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación (art. 22,4).

El arrendador debe indicar en la demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto la enervación del desahucio (art. 439.3). Admitida la demanda se da traslado de la misma al demandado y se le cita para la vista.

Si el impago de las rentas o cantidades asimiladas o aceptadas por el arrendatario se debe a la negativa al cobro por parte del arrendador, estaremos ante un supuesto de *mora accipiendi*.

Esta figura no aparece expresamente recogida en los textos positivos, pero se admite como fórmula para atribuir efectos jurídicos a

19. En este sentido, DÍEZ PICAZO GIMÉNEZ, I., *Derecho Procesal Civil, el Proceso de Declaración*, o.c., pp. 620-621.

las situaciones en las que la falta de pago o cumplimiento de la obligación es consecuencia de la mala fe en la conducta del acreedor, quien por tanto no puede beneficiarse de ella.

El acreedor no tiene la obligación jurídica de recibir la prestación en que consista la obligación, pero sí tiene la obligación de no impedir que el acreedor cumpla con su obligación, surgiendo en ese caso la citada figura jurídica, cuyo efecto fundamental es la exclusión de la mora del deudor.

Conforme a la doctrina sentada por la Sala 1.^a del TS²⁰. Es preciso que concurran los siguientes requisitos:

- a) Existencia de una obligación vencida.
- b) Que para el cumplimiento de la anterior haya que contar con la actividad del acreedor.
- c) Que el deudor realice todo lo conducente a la ejecución de la prestación, lo que supone el ofrecimiento de pago al acreedor,
- d) Que el acreedor no acepte la prestación.

Si se estima la «*mora accipiendi*», se debe desestimar, por incorrectamente planteada, la demanda de desahucio por falta de pago de la renta y cantidades debidas, con la imposición de costas al actor²¹

20. Según el TS 1.^a SS de 9 de julio de 1941 (RJ 1941/905) y de 12 de junio de 1969 (RJ 1969/3425).

21. En este sentido la Sentencia de 19 de octubre de 1999 de la Sección 9.^a de la AP Valencia, citada por la revista *Sepín*, (Arrendamientos Urbanos), (abril 2000) 30, que considera que: «para que se dé lugar al desahucio por falta de pago de la renta no basta con que el pago se haya hecho, pues si ha habido voluntad de pagar y el arrendador trata de eludir su recepción, la demanda no puede prosperar. En este caso hay suficientes indicios para pensar que ha ocurrido así: a) Es difícil pensar que se tenga intención de no pagar una renta tan baja, como es la que venía pagando la arrendataria de 1.850 pts. mensuales. b) El hecho de que en junio de 1997 se haga el pago con un giro urgente, que cuesta casi la tercera parte de la renta, es un indicio claro de que empiezan las dificultades para la arrendataria en su intento de pagar. c) La consignación judicial que se hace en septiembre es la confirmación de esas dificultades. d) La arrendadora no explica por qué desde junio de 1998, a pesar de que el importe de este mes lo recibe de la apelada por giro urgente, expide los recibos a nombre de su esposo; sabiendo que estaban separados. e) El lugar de pago, no habiéndose pactado nada al respecto, es el domicilio del deudor (art. 1171 CC) y es claro que no se han dirigido los recibos a dicho domicilio».

En el mismo sentido la Sentencia de 19 de junio de 1999 de la Sección 2.^a AP Pontevedra *Sepín* (Arrendamientos Urbanos) (noviembre 1999) 33 al declarar que: La renta de enero de 1998 se intentó pagar por el demandado por medio de giro postal, del cual consta resguardo; el que tal transferencia no hubiese sido admitida por el

(SSAP Pontevedra 20.06.1996 y 31.05.1996 y Toledo 29.12.1995). En este caso, la consignación de las cantidades debidas no se pueden considerar enervación a efectos del art. 22.4 LEC, por haber quedado acreditado que con anterioridad a la demanda el demandado intentó el pago, siendo éste rechazado por el arrendador.

5.8.2. Especialidades en la citación a juicio verbal:

5.8.2.1. Forma de la citación

La LEC del 2000 hace desaparecer la posibilidad de citación en estrados del juicio especial de desahucio para el caso de ignorado paradero o domicilio del arrendatario tal como venía establecida en el art. 1576 de la LEC de 1881. Especialidad que simplificaba mucho el trámite.

Por tanto, el régimen actual a seguir es el general de la citación para cualquier proceso, teniendo en cuenta las modificaciones que la Ley 23/2003 ha introducido en los artículos 155 y 161 de la LEC. De esta regulación se deduce lo siguiente:

- Es carga del demandante el señalar el domicilio o domicilios del demandado, pudiendo consignar uno o varios de los lugares para citación por el orden que el crea más eficaz: el lugar en el que el destinatario tenga su domicilio según el padrón municipal, o a efectos fiscales o según registro oficial, o publicaciones de colegios profesionales, o el lugar donde se desarrolle la actividad profesional o laboral no ocasional, y en el caso del desahucio por falta de pago o por expiración del plazo contractual «la vivienda o local arrendado al demandado».
- Puede indicar cuantos datos conozca del demandado y que puedan ser de utilidad para la localización de éste, como números de teléfono, de fax o similares.
- Lo que ha supuesto una novedad en la LEC es que de no ser posible conocer por otro medio el domicilio del demandado, el Tribunal lo

actor, según certificado existente, no desvirtúa la voluntad manifiesta del primero de cumplir sus obligaciones contractuales de pago del alquiler indicado. No puede exigirse en estas condiciones y circunstancias una aplicación estricta y formal de la ley, en orden a los requisitos de enervación de un desahucio, que introduciría un abuso de derecho, vedado por el art. 7.2 del Código Civil, el cual impone la exigencia de una conducta ética en el ejercicio de los derechos».

averiguará, pudiendo dirigirse, en su caso, a los registros, organismos, colegios profesionales, entidades y empresas. Y sólo si estas averiguaciones resultan infructuosas, la comunicación se lleva a cabo mediante edictos. A instancia de parte, y a su costa, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, de la Comunidad Autónoma, en el Boletín Oficial del Estado o en un diario de difusión nacional o provincial. Hay que tener en cuenta, además que cualquier tribunal que tenga que averiguar el domicilio de un demandado puede dirigirse previamente al registro central de rebeldes.

Sin duda, ha sido una mejora que la Ley 23/2003, haya introducido un segundo párrafo al apartado tres del artículo 155 LEC, y haya dado una nueva redacción al artículo 161.3 primer párrafo, que permiten que la citación en los juicios por desahucio urbano se hagan en la vivienda o local arrendado, permitiendo entregar las citaciones judiciales en caso de no estar el demandado, al familiar o empleado mayor de catorce años que se encuentre en la misma o al propio conserje de la finca.

5.8.2.2. Contenido de la citación para la vista

El Tribunal, en la citación para la vista en los juicios de desahucio de finca urbana por falta de pago de la renta o cantidades debidas al arrendador (no en los desahucios de finca rústica por este mismo motivo), va a incluir los siguientes apercibimientos:

- 1.º Indicará al demandado que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites. Ahora bien, hay que precisar lo siguiente:
 - Si lo único que se ha pedido en la demanda es el desahucio por falta de pago, la incomparecencia del demandado equivale a un allanamiento total, siempre y cuando el actor aporte un principio de prueba de impago de las rentas o cantidades debidas. Ahora bien, si a la acción de desahucio la acumulamos la de reclamación de cantidad, el allanamiento será parcial, sólo referido al desahucio, pero el actor deberá probar la cantidad que reclama.
- 2.º En su caso, expondrá la posibilidad de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 22 de la LEC.
- 3.º Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso de condonar al arrendatario toda o parte de la

deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique, que no podrá ser inferior a un mes desde que se notifique la demanda (art. 437,3), el Tribunal indicará al demandado en este supuesto (conforme al nuevo apartado 3 del art. 440) en la citación para la vista que la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21, a cuyo fin otorgará un plazo de cinco días al demandado para que manifieste si acepta el requerimiento. En este caso, el Tribunal fijará en el auto de admisión de la demanda día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que podrá ser inferior a un mes desde la fecha de la vista, advirtiendo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada si lo solicitase el demandante en la forma prevenida en el art. 549²².

La novedad que introduce el apartado 3 del artículo 437 LEC en relación con el nuevo apartado tres del artículo 440 a nuestro juicio no va a tener la eficacia pretendida por la ley por dos motivos:

1.º Por la redacción del apartado 3.º del artículo 440 parece que habrá vista en cualquier caso, al establecer textualmente que «el

22. Según D. Loscertales Fuertes, esta ha sido la gran novedad de la Ley 23/2003 que pone de manifiesto lo siguiente:

«- Sólo tendrá efectividad la renuncia cuando el arrendador comprenda que la reclamación de la renta tiene pocas posibilidades de encontrar respuesta positiva si el arrendatario es insolvente o no se le conocen bienes, pero en este caso es muy posible que el arrendatario no acepte.

Si estamos en rentas bajas, la renuncia del arrendador tampoco será interesante para el arrendatario.

En caso de que la deuda sea una cantidad importante, la renuncia supone una pérdida importante para el arrendador, que tiene que asumir con la presumible tardanza en resolver por el órgano judicial el propio desahucio por falta de pago, situación que el precepto viene a reconocer como inevitable.

No se establece el sistema concreto para acreditar el desalojo, con lo cual habrá muchas discusiones para determinar la realidad material del mismo y el conocimiento del arrendador, por lo que resulta conveniente que éste haga constar que la renuncia quede supeditada a que las llaves se entreguen en la fecha correspondiente y en un lugar concreto, que puede ser el mismo juzgado.

Por otro lado, la aceptación del arrendatario supone el allanamiento, y la falta de condena en costas, lo que hace todavía menos aconsejable la renuncia por el arrendador, salvo supuestos muy concretos.»

«Notas para la reforma de la LEC en los procesos de arrendamientos urbanos», Sepín, (Arrendamientos Urbanos) septiembre 2003, núm. 239, pp. 21-22.

tribunal fijará en el auto de admisión día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que podrá ser inferior a un mes desde la fecha de la vista».

Creemos que en este supuesto, si el demandado en el requerimiento judicial acepta el compromiso de desahucio por falta de pago, lo que equivaldría a un allanamiento con los efectos del art. 21, el Tribunal debería dictar sentencia de desahucio inmediatamente sin necesidad de vista, cuando el allanamiento sea total. Teniendo en cuenta, además, que en estos casos, ni siquiera se le impondrán las costas al demandado, y que solo en el supuesto de incumplimiento o allanamiento parcial se celebraría la vista.

2.º En caso de incumplimiento de la sentencia, si no se recurre, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada si lo solicitase el demandante en la forma prevenida en el artículo 549, es decir, tendrá que presentar demanda pidiendo la ejecución forzosa de la sentencia.

Ahora bien, según el art. 548, no se puede pedir la ejecución hasta pasados veinte días, y además hay que contar con la tramitación de la demanda ejecutiva, lo que nos conduce a que la previsión del art. 440 que establece que» el Tribunal fijará en el auto de admisión día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que podrá ser inferior a un mes desde la fecha de la vista, carecerá de sentido en la mayor parte de los casos. En este supuesto, el arrendador ha renunciado a la reclamación de cantidad, y en cambio no va a adquirir la posesión del inmueble con más celeridad que si optara por pedir el desahucio por falta de pago sin incluir esta renuncia. Por lo anteriormente expuesto, hubiera sido conveniente que el plazo de espera del art. 548 se hubiera suprimido.

5.8.3. Especialidades en materia probatoria

Las especialidades en materia probatoria se contienen en el artículo 444.1 LEC, y se circunscriben al juicio verbal cuando a través de él se ejercita únicamente la pretensión de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de rentas o cantidades asimiladas.

Conforme al citado artículo y debido al carácter sumario de la pretensión de desahucio por falta de pago, en la vista del juicio ver-

bal sólo se puede alegar y probar el pago, la mora accipiendi, y la posibilidad o no de enervar la acción (art. 444).

Sin embargo la actual Ley de Enjuiciamiento Civil no limita los medios de prueba (a diferencia del anterior art. 1579 de la LEC de 1881, que señalaba como únicos medios de prueba para este supuesto la confesión judicial y la prueba documental).

Cuando se acumula a un juicio de desahucio una reclamación de cantidad en concepto de rentas u otras cantidades debidas, el juicio verbal se convierte en plenario y ya no hay tal limitación en cuanto a las alegaciones y pruebas, y lo mismo ocurre cuando se ejercita un juicio de desahucio por expiración del plazo contractual.

5.9. *La Sentencia*

En los juicios verbales en que se pida el desahucio de finca urbana por falta de pago o por expiración del plazo contractual, practicadas las pruebas si se hubieren propuesto y admitido, o expuestas, en otro caso, las alegaciones de las partes, se dará por terminada la vista y el Tribunal dictará sentencia en los cinco días siguientes, convocándose en el acto de la vista a las partes a la sede del Tribunal para recibir la notificación, que tendrá lugar el día más próximo posible dentro de los cinco siguientes al de la sentencia.

Es obvio que en la mayoría de los juzgados españoles no se va a cumplir esta previsión legal.

5.10. *Pronunciamiento de costas en la sentencia*

La LEC no incluye reglas especiales en materia de costas para el desahucio arrendaticio, por lo que habrá que acudir a las reglas generales incluidas en los artículos 394 y 395 LEC.

Por tanto, se aplica el criterio del vencimiento, siendo la cuantía la base para determinar las costas. Ahora bien, lo máximo que la Ley permite en concepto de costas es el tercio de esa valoración, salvo que el Tribunal declare la existencia de temeridad, lo que ocurrirá si ha habido requerimiento fehaciente previo o demanda de conciliación anterior (ya que en estos supuestos la condena se produce inclu-

so en los allanamientos anteriores a la contestación a la demanda, como se establece en el art. 395²³).

Como excepción, se prevé en el art. 437.3 que «si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario toda o parte de la deuda y de las “costas”, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indica, que podrá ser inferior a un mes desde que se notifique la demanda».

Tampoco existe una previsión específica para el caso de la enervación. La mayoría de los Tribunales suelen entender que siempre que haya falta de pago y se produzca la enervación se debe condenar a costas al arrendatario, porque ha obligado al arrendador a la formulación de la demanda de desahucio; no obstante, la falta de previsión legal permite posturas diferentes en los juzgados.

VI. EL JUICIO ORDINARIO

El procedimiento ordinario es el que se utiliza para tramitar cualquier acción arrendaticia salvo aquellas que hemos indicado en el epígrafe v de este trabajo que se sustancian por el juicio verbal. No obstante, para la reclamación de rentas u otras cantidades debidas, hasta el tope de 30.000 euros, se viene admitiendo también la utilización del juicio monitorio.

6.1. *Determinación de la cuantía de la demanda*

Como sabemos, el actor debe determinar en la demanda, la cuantía del procedimiento, tal y como establece el artículo 254,4 LEC.

La cuantía se fijará conforme a las reglas del art. 251, 1.º, 2.º y 9.º, y en caso de pluralidad de objetos o de partes, habrá que tener en cuenta además las reglas especiales del art. 252 LEC, que distingue

23. No hay que equiparar «honorarios» con «costas», porque son conceptos diferentes, de manera que el profesional debe convenir con el cliente sus honorarios, independientemente de lo que luego el cliente pueda recuperar a la parte vencida en concepto de costas, que en la mayoría de los casos no cubrirán la minuta del abogado.

según las pretensiones del demandante provengan o no del mismo título. Conforme a este precepto, la cuantía de la demanda se calculará teniendo en cuenta lo dispuesto en sus párrafos, 1.º, 2.º y 4.º.

En la doctrina y en los tribunales no hay unanimidad a la hora de interpretar los preceptos legales anteriormente citados para la determinación de la cuantía en los procesos arrendaticios.

No obstante, el criterio mayoritario, al que nos adherimos, es el siguiente:

- 1.º Si en la demanda pedimos la *resolución del contrato de arrendamiento*, puesto que la resolución por cualquier causa prevista en los artículos 27 y 28 LAU y 1.124, 1.569 CC no lleva aparejado el lanzamiento automáticamente, es decir, no supone la recuperación inmediata de la posesión del bien arrendado, debiendo acudir posteriormente a los trámites previstos en los arts. 517 y ss. LEC, entendemos que no puede aplicarse el art. 251, regla 9.ª apartado 2.º, que es el precepto donde se apoyan aquellos²⁴ que consideran que hay que estar al «valor del bien inmueble», sino que hay que tener en cuenta para fijar la cuantía «la renta anual». Es decir, hay que separar a estos efectos, los supuestos de «resolución», con los de recuperación de la «posesión», pues son procesos diferentes²⁵.

La LAU prevé como causa genérica de resolución para arrendador y arrendatario, el incumplimiento de las obligaciones resultantes del contrato por parte de cualquiera de las partes contratantes (arts 27 LAU y 1.124 CC). La parte que ha cumplido con sus obligaciones y ante el incumplimiento de la otra, puede plantear en la demanda la posibilidad de cumplimiento y subsidiariamente, para el caso de que éste no sea posible, la resolución contractual, en aplicación del art. 1.124.2 CC. En ambos casos, «resolución o cumplimiento», el perjudicado, podrá solicitar el resarcimiento de daños y abono de intereses, debiendo acreditar su existencia y valoración.

24. Entre quienes creen que se ha de tener en cuenta *el valor del inmueble* se pueden citar los siguientes magistrados: Joan Cremades Morant, Angel Vicente Illescas Rus, Francisco Lucas Gil, Vicente Magro Servet, Javier Seoane Prado y Jose Luis Seoane Spiegelberg, citados en Revista *Sepín (Arrendamientos Urbanos)* (marzo de 2001) 5-15.

25. En el mismo sentido se pronuncia FUENTES LOJO, J. V., *Novísima Suma de arrendamientos urbanos adaptada ala nueva LEC de 7 de enero de 2000 en lo procesal y al día en el ámbito doctrinal y jurisprudencial en lo sustantivo*, t. I, Bosch, Barcelona 2001, p. 938.

- 2.º Si en la demanda pedimos *la declaración y posterior condena al cumplimiento de derechos u obligaciones del arrendador o arrendatario*, en este caso el tribunal únicamente debe pronunciarse en la sentencia sobre la obligación o el derecho de una de las partes (y que sea condenado a su cumplimiento, en su caso, conforme al art. 521.1 LEC), y por tanto, en ningún caso se cuestiona ni la resolución del contrato ni la toma de posesión del mismo, por lo que la cuantía es «una anualidad de renta».
- 3.º Si en la demanda cuestionamos *las diferencias sobre rentas o repercusiones*, estaríamos planteando ante el tribunal si la renta, su revisión, la repercusión de obras, servicios, etc, se hacen correctamente ajustándose a la Ley o al contrato, por lo que, igual que en el supuesto anterior, la sentencia tendría que declarar los posibles derechos u obligaciones del arrendador o arrendatario. En este caso, sí que se puede valorar la pretensión, pero conforme al art. 251, regla 9.ª primera parte, salvo las reclamaciones concretas de rentas (u otros conceptos asimilados), la cuantía es «la anualidad de renta».
- 4.º Si en la demanda hacemos *una reclamación económica concreta*, no solo de renta sino también de otros conceptos como el IBI, repercusiones, etc., la cuantía del proceso será el importe reclamado (art. 251, regla 1.ª, y la excepción prevista en el artículo 251.3, regla 9.ª), porque no tendría sentido que cuando se reclaman importes de rentas se haga una valoración específica y luego en los complementos hubiera que acudir al precio del alquiler anual.

En relación con este tipo de reclamaciones hay que tener en cuenta, además, que los tribunales vienen admitiendo a pesar de lo establecido en el art. 249.1.6.º, que las reclamaciones económicas cuyo importe no exceda de 3.000 euros se tramiten por el juicio verbal (art. 250.2), es decir, aplican el criterio de la cuantía y no de la materia.

También se está empezando a aceptar la posibilidad de utilizar el proceso monitorio en estos supuestos.

6.2. *La acumulación de acciones*

Si se dan los requisitos exigidos en los artículos 72 y 73 LEC, es claro que tanto arrendador como arrendatario pueden acumular las

acciones que uno tenga contra varios o varios contra uno, siendo posible, igualmente, acumular en el juicio ordinario otras acciones que por razón de la cuantía habrían de ventilarse por el juicio verbal.

Esto quiere decir que no se podrán acumular en una misma demanda dos acciones que se tramiten por razón de la materia en procedimientos distintos, como por ejemplo la acción de desahucio por impago de las diferencias de renta consecuencia de la actualización desde el primer requerimiento(que se tramitará conforme al juicio verbal art. 250.1), y la acción de determinación de la renta correcta (que, conforme al art. 249.1.6.º tiene que ser planteada en un procedimiento ordinario).

En cambio, si pueden acumularse en la demanda del juicio ordinario la acción de determinación de la renta correcta, consecuencia de la actualización y la petición de el pago de las diferencias desde el primer requerimiento, aunque la cuantía sea inferior a 3.000 euros, aplicando los requisitos del art. 72 y 73 a lo dispuesto en el art. 249.1.6º.

VII. PAGO O CONSIGNACIÓN DE LA RENTA PARA QUE SEAN ADMISIBLES LOS RECURSOS DE APELACIÓN, INFRACCIÓN PROCESAL Y CASACIÓN

En todos los procesos que lleven aparejado el lanzamiento para que se admita el recurso de Apelación, Infracción Procesal o de Casación, es necesario que al prepararlos el arrendatario acredite por escrito tener por satisfechas las «rentas vencidas y las que con arreglo a contrato deba pagar adelantadas» (art. 449.1 LEC).

Además, se declararán desiertos los recursos citados si durante la sustanciación de los mismos, el demandado recurrente dejare de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar. El arrendatario podrá adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarán a liquidación una vez firme la sentencia (art. 449.2 LEC).

Debe entenderse por renta a efectos de la consignación la pactada con los aumentos que se hubieren producido legalmente hasta el momento de la obligación de consignar, siempre que estos aumentos hayan sido notificados al inquilino o arrendatario, y éste los hubiese aceptado, o hubiese dejado transcurrir el plazo del mes sin oponerse

a ellos (SSTS de 14 de febrero de 1956, 5 de marzo de 1955 y 28 de marzo de 1955).

La doctrina²⁶ y los tribunales consideran que «los procesos que llevan aparejado el lanzamiento» en materia arrendaticia son:

- 1.º Aquellos que ejercitan la acción de desahucio como tal, que pretenden únicamente la recuperación de la posesión de la finca a través de los trámites del juicio verbal, reclamando el desahucio y subsiguiente lanzamiento por la vía del art. 250.1 de la LEC.
- 2.º Los procesos en los que, junto a la acción de desahucio se acumula una reclamación de las rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, que actualmente se sustancian independientemente de la cuantía de la reclamación de rentas o cantidades análogas por el juicio verbal (art. 438.3 LEC)²⁷. Ahora bien, en estos casos hay que tener en cuenta que realmente se están tramitando dos procesos distintos a través de un mismo procedimiento, por lo que resultará exigible el mencionado pago únicamente cuando se recurra la decisión que resuelve sobre la acción que tiene por objeto la recuperación de la posesión del local o vivienda arrendados, pero no cuando se pretenda recurrir únicamente el pronunciamiento resolutorio de la reclamación de cantidad²⁸.
- 3.º Los procesos de desahucio por expiración del plazo contractual.
- 4.º Los procesos en los que se inste la resolución del contrato de arrendamiento urbano y el lanzamiento, puesto que desde la modificación de la Disposición Adicional 5.ª de la LAU de 1994 (con la Disposición Adicional 4.ª de la Ley 50/1998, de 30 de

26. Para FUENTES LOJO, J. V., los procesos que llevan aparejado ejecución son únicamente los de desahucio por falta de pago, tanto si se tramitan solos como si se acumula a ellos una reclamación de cantidad, el resto de los juicios a sensu contrario no llevan aparejado ejecución.

Novísima Suma de Arrendamientos Urbanos, adaptada a la nueva LEC de 7 de enero de 2000 en lo procesal, y al día en el ámbito doctrinal y jurisprudencial en lo sustantivo, o.c., p. 1070

27. Antes de la reforma de la Ley 23/2003 se sustanciaban estas acciones acumuladas por los trámites del juicio verbal, si la cuantía reclamada era inferior a 3000 euros, resolviéndose por los trámites del juicio verbal (art. 438.3.1 LEC), o por el cauce del juicio ordinario si la reclamación de rentas era de cuantía superior a 3000 euros (art. 438.3.3 LEC).

28. En este sentido *vid.* Auto 784 de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Castellón de 17 de diciembre de 2001.

diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social), esta exigencia, que en principio sólo estaba prevista para el juicio especial de desahucio, se amplía a cualquier procedimiento que llevara aparejado el lanzamiento (ante la divergencia que existía en los Juzgados y Tribunales para apreciar si existía o no esta obligación, extendiendo la exigencia, en consecuencia, al juicio de cognición cuando se instara la resolución del contrato de arrendamiento urbano y el lanzamiento). El artículo 449,1 LEC recoge esas reglas, puesto que se refiere a los «procesos que lleven aparejado el lanzamiento».

El Tribunal Constitucional, a través de reiteradas sentencias (31/1995, 51/1992, 87/1992, 115/1992, 130/1993, 214/1993), interpretó el requisito de «pago o consignación de rentas» que ya establecía el artículo 1.566 de la LEC derogada, no como un mero requisito formal, sino como una exigencia esencial para el acceso a la sustanciación de los recursos. Su finalidad es la de asegurar los intereses del arrendador que ha obtenido una sentencia favorable y evitar que el arrendatario se valga del recurso para dejar de satisfacer la renta durante la tramitación del mismo, es decir, utilice el proceso con fines dilatorios.

Como consecuencia de la anterior interpretación, los requisitos de admisibilidad y procedibilidad de los recursos del arrendatario demandado condenado son insubsanables: si no se está al corriente en el pago al presentar el recurso, o en cualquier momento de su sustanciación, el recurso debe ser inadmitido o declararse desierto. No cabe pagar cuando el defecto sea puesto de manifiesto.

En cambio, sí se considera subsanable la falta de acreditación, o la acreditación incorrecta, puesto que el artículo 449.6 admite la posibilidad de subsanación, concediendo plazo para ello, cuando el recurrente hubiese manifestado su voluntad de abonar, consignar, depositar o avalar las cantidades correspondientes, pero no acreditara documentalmente, a satisfacción del Tribunal, el cumplimiento de tales requisitos.

VIII. EJECUCIÓN DE SENTENCIA

8.1. Ejecución provisional

Para que se pueda acceder a la ejecución provisional de una sentencia, la Ley de Enjuiciamiento Civil exige los siguientes requisitos:

- 1.º Que no sea firme (art. 524).
- 2.º Que no esté comprendida en alguno de los supuestos exceptuados de ejecución provisional del artículo 525 LEC.
- 3.º Que contuviera un pronunciamiento de condena a favor del solicitante (art. 527.3 LEC).

Las acciones arrendaticias no están comprendidas en el art. 525 por lo que en principio son susceptibles de ejecución provisional sin fianza y el juez de oficio no puede rechazar la demanda²⁹.

No obstante, al tratarse de una condena no dineraria, el demandado puede oponerse por motivos de fondo, alegando la imposibilidad o extrema dificultad, atendida la naturaleza de las actuaciones ejecutivas, de restaurar la situación anterior a la ejecución provisional o compensar económicamente al ejecutado mediante el resarcimiento de los daños y perjuicios que se le causaren, si aquella sentencia fuese revocada (art.528.2.2º).

Esta causa de oposición suele prosperar porque la mayoría de los tribunales consideran que la estabilidad familiar y el desarrollo vital de sus componentes se verían seriamente afectados por el traslado, la búsqueda de un nuevo domicilio con los correspondientes trastornos de cambios de colegio (para los que tienen hijos), de médico, etc. Por otro lado, si se desaloja al inquilino, el actor podrá disponer de nuevo de la vivienda, incluso en arrendamiento, en ese caso, el actual condenado no podría ser repuesto a su situación anterior; para disfrutar de la posesión de la finca arrendada. Además, el actor tampoco padece una situación de perjuicio apreciable, puesto que el artículo 449 LEC exige mantener el abono de la renta (puesto que de lo contrario quedaría desierto el recurso).

Si hay oposición, el tribunal ha de valorar caso por caso, una vez instada y despachada la ejecución provisional y realizada la oposi-

29. El Auto 12 de febrero de 2002 (SP/AUTO/538) entiende que en los juicios de desahucio por falta de pago, el art. 449 LEC obliga al demandado para poder interponer el recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación a tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo a contrato deba pagar adelantadas. Tal circunstancia determina que aunque la LEC no haya prohibido expresamente la ejecución provisional de las sentencias de desahucio, no será posible su ejecución provisional por chocar con la obligatoriedad de consignar rentas. No tiene sentido mantener la obligación de cumplimiento del contrato y simultáneamente proclamar la extinción, aunque sea provisional y condicionada.

ción de fondo del demandado condenado al desalojo si va a prosperar o no la ejecución provisional.

8.2. *Ejecución definitiva*

En cuanto a la ejecución definitiva de sentencias firmes, hay que destacar lo siguiente:

- 1º. Hace falta presentar una demanda de ejecución forzosa para que ésta tenga lugar. Ahora bien, aquélla no se puede presentar en cuanto la sentencia sea firme, sino que la LEC. en el art. 548 establece un plazo de espera de la ejecución de resoluciones judiciales, o arbitrales o de convenios aprobados judicialmente de veinte días a partir de la notificación de la resolución firme al interesado, para el cumplimiento voluntario de la sentencia. Hasta que no pasa este plazo el juez no puede dictar auto despachando ejecución.
- 2º. Tras este plazo, común a todo tipo de sentencias condenatorias, en el supuesto de condena al desalojo de un inmueble que es vivienda habitual del ejecutado o su familia, hay otro segundo plazo de espera de un mes de duración como mínimo. Este plazo incluso puede prorrogarse por un mes más de concurrir circunstancias especiales de libre apreciación por el juzgado (art. 704 LEC). La LEC prescinde totalmente de la naturaleza del proceso en el que recae la sentencia condenatoria a la entrega del inmueble, por lo que es indiferente a estos efectos, que se ejercite una acción real o personal, que se reclame el cumplimiento de una compraventa, la resolución de un contrato de arrendamiento, que se ejercite una acción reivindicatoria o se siga el procedimiento de desahucio por falta de pago.

Ahora bien, para que sea aplicable este segundo plazo es necesario que se trate de una finca efectivamente destinada, según las estipulaciones del contrato, a servir de vivienda habitual del ejecutado y/o de las personas que de él dependan. En caso contrario, se aplicarían las normas de los artículos 699 y 703.1 LEC, por lo que el juez debe ordenar la inmediata entrega del inmueble, fijando al ejecutado un breve plazo para su desalojo, de acuerdo con el contenido de la condena.

- 3.º La Ley 23/2003, ha dado una nueva redacción al artículo 440.3, de modo que en los casos de demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas, si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437.3 y es aceptado por el demandado en el plazo de cinco días, lo que supondría un allanamiento con los efectos del artículo 21, el Tribunal fijará en el auto de admisión de la demanda día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que podrá ser inferior a un mes desde la fecha de la vista, advirtiéndolo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada si lo solicitase el demandante en la forma prevenida en el artículo 549.

En este caso, el Tribunal debe fijar igualmente una fecha para el lanzamiento, que podrá ser inferior al mes desde la fecha de la vista. Ahora bien, este plazo de menos de un mes parece de imposible cumplimiento, por la remisión al art. 549 de la LEC, puesto que no se puede pedir la ejecución hasta pasados veinte días (art. 548) y luego hay que contar con la tramitación de dicha demanda ejecutiva, que supondrá en la mayoría de los casos un tiempo muy superior a la previsión legal. En este supuesto se debería haber establecido expresamente que no es de aplicación el plazo de espera que fija el citado artículo 548, para conseguir que la ejecución se lleve a cabo en el menor plazo posible, que es lo que pretendía conseguir con esta reforma el legislador.

Por otro lado, hay una contradicción con el primer párrafo del art. 704 de la LEC, que no ha sido modificado por la Ley 23/2003, al que nos hemos referido como segundo plazo de espera en la ejecución en el apartado anterior, que establece para el supuesto de que el inmueble sea vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan un plazo de un mes para desalojarlo, plazo que se puede prorrogar por un mes más de existir motivo fundado.

- 4.º El artículo 704.2 de la LEC establece que si el inmueble a cuya entrega obliga el título ejecutivo estuviera ocupado por terceras personas distintas del ejecutado y de quienes con él compartan la utilización de aquél, el Tribunal, tan pronto como conozca su existencia, les notificará el despacho de la ejecución o la pendencia de ésta, para que, en el plazo de diez días, presenten al Tribunal los títulos que justifiquen su situación. Y el ejecutante podrá pedir al Tribunal el lanzamiento de quienes considere

ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. Este precepto evita acudir a proceso distinto para dilucidar esta incidencia acaecida en ejecución de la sentencia.

Debemos tener en cuenta en la ejecución la posibilidad a que hace referencia el artículo 703,3 LEC de poder hacer constar en el lanzamiento la existencia de desperfectos en el inmueble originados por el ejecutado o los ocupantes, y poder acordar la retención y constitución en depósito de bienes suficientes del posible responsable, para responder de los daños y perjuicios causados, a liquidar, en su caso y a petición del ejecutante, de conformidad con lo previsto en los artículos 712 y siguientes. Por tanto, cabe la posibilidad de retención y depósito de bienes para garantizar la indemnización de daños y perjuicios como consecuencia de los desperfectos detectados, pero no para abonar las rentas adeudadas, previsión que no es necesaria en la medida en que se pueden instar medidas ejecutivas, como el embargo de bienes, simultáneamente al lanzamiento, que no queda limitado a los bienes muebles que se encuentren en el interior del inmueble del que resulta lanzado el arrendatario.

La Ley 23/2003 añade un apartado 4 al artículo 703, que establece que si con anterioridad a la fecha fijada para el lanzamiento, en caso de que el título consista en una sentencia dictada en un juicio de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, se entregare la posesión efectiva al demandante antes de la fecha del lanzamiento, acreditándolo al arrendador ante el Tribunal, se dictará auto declarando ejecutada la sentencia y cancelando la diligencia, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta del estado en que se encuentre la finca.

IX. BIBLIOGRAFÍA

- CABALLERO GEA, J. A., desahucios por impago de la renta, expiración del plazo contractual, juicio verbal, Dykinson, Madrid 2001.
- FUENTES LOJO, J. V., novísima suma de arrendamientos urbanos adaptada a la nueva lec de 7 de enero de 2000 en lo procesal y al día en el ámbito doctrinal y jurisprudencial en lo sustantivo, Bosch, Barcelona 2001.
- LÓPEZ ORELLANA, M. J., «Incidencias prácticas de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil en materia arrendaticia con relación a la regulación precedente y especial referencia al desahucio por falta de pago», *Sepín (Arrendamientos Urbanos)*, 238 (julio-agosto 2003) 17-34.

- LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, C., «Desahucio por falta de pago.Modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil por Ley 23/2003, de 10 de julio», *Boletín del Colegio de Abogados de Cantabria*, octubre 2003, incluido en la web jurídicas.com.
- LOSCERTALES FUERTES, D., «Notas para la reforma de la LEC en los procesos de arrendamientos urbanos» *Sepín (Arrendamientos Urbanos)*, , 239 (septiembre 2003) 19-26.
- MÉNDEZ TOMÁS, R. M., procedimientos sobre arrendamientos urbanos, Bosch, Barcelona, 2001.
- MONTERO AROCA, J.; GÓMEZ COLOMER, J. L.; MONTÓN REDONDO, A. y BARONA VILAR, S., *Derecho Jurisdiccional II, Proceso Civil conforme a la nueva LEC*, 9.ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia 2000, pp. 707- 711.
- OLIVA SANTOS, A. de la; y Díez-PICAZO GIMÉNEZ, I., *Derecho Procesal Civil, el Proceso de Declaración conforme a la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*, 2.ª ed., Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, SA, Madrid 2001, pp. 619-622.

