

Revista del Foro Canario

91

Las Palmas de Gran Canaria, 1995



Portada: Foto cortesía de El Museo Canario

IMPRIME: IMPRENTA PÉREZ GALDÓS, S.L.
PROFESOR LOZANO, 25 - EL CEBADAL
35008 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DEPÓSITO LEGAL: G.C. 258/80

I.S.S.N.: 0211-0903

NORMAS PROCESALES EN LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 29/1994 DE 24 DE NOVIEMBRE

JOSÉ ANTONIO MARTÍN Y MARTÍN

MAGISTRADO

PROFESOR DE DERECHO PROCESAL DE LA UNIVERSIDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SUMARIO

INTRODUCCIÓN.

ANTECEDENTES.

LOS NUEVOS TEXTOS LEGALES.

- 1.– Ámbito de aplicación.
- 2.– Normativa vigente y previsión de arbitraje.
- 3.– Normas de competencia.
- 4.– Previsión acerca de designación de domicilio.
- 5.– Acumulación de acciones.

6.– Procedimientos

- a) Juicios de cognición.
- b) Juicios de desahucio.
- c) El nuevo juicio verbal.
- d) Los supuestos de retracto.
- e) Régimen de recursos.
- f) Ejecución de sentencias.

CONSIDERACIÓN FINAL.

INTRODUCCIÓN

Con la publicación en el Boletín Oficial del Estado el pasado día 25 de noviembre de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos sancionada el día anterior, se produce en nuestro derecho positivo un eslabón más en la ya dilatada cadena de disposiciones que sobre dicha materia ha regido en España al menos en los últimos ciento cincuenta años, por referirnos a precedentes más remotos, entre los que desde luego no serían nada desdeñables leyes como las de reparto de tierras y arriendos de 1778 y 1779 aprobadas por el Rey Carlos III a propuesta del Ministro Campomanes.

El propósito de ocuparnos particularmente del aspecto procesal nos dispensa entonces de entrar en lo que constituye más el aspecto material de la contratación arrendaticia, comprensivo sobre todo de las ya clásicas antagónicas cuestiones de la duración y de la renta, es decir del interés de los arrendatarios en permanecer en el disfrute de la cosa arrendada y el de los arrendadores en percibir la contraprestación actualizada por la posesión cedida, prórrogas forzosas, desahucios, congelación de rentas y libertad de pactos, y todo lo demás que en torno de ello cabe imaginar, es lo que dan razón de ser a la existencia ya inveterada de una legislación especial locaticia.

La nueva ley lo afronta también, como sus predecesoras, en ese carácter mixto, de legislación material y procesal, ya que las previsiones en torno al proceso son tanto más indispensables cuanto mayor es la posibilidad de que no haya un acatamiento voluntario de la normativa. Por ello mismo no en vano se ha dicho que precisamente el proceso existe para evitar que el Derecho fracase.

Mas, como decimos, aun siendo conscientes de la dificultad que siempre entraña separar ambos campos material y procesal, nos limitaremos a esto último, partiendo de los obligados precedentes y siguiendo con el análisis de los nuevos textos legales, para acabar con las habituales consideraciones finales.

ANTECEDENTES

La nueva Ley de arrendamientos urbanos viene a sustituir a la hasta ahora vigente desde 1964, texto articulado de 24 de diciembre que aprobó el

Decreto 4.104 de ese mismo año, en cumplimiento de la autorización dada al Gobierno por el art. 4, apartado a) de la Ley 40/1964 del 11 de julio, reformada en diversas aunque muy parciales ocasiones, bien aprovechando reformas procesales más generales, como las de 1966, 1968, 1974, 1984 y 1992, bien incluso con ocasión de medidas económicas, como el Real Decreto Ley de 30 de abril de 1985, conocido como Decreto del Ministro Boyer, que dejó en suspenso la prórroga forzosa.

Tal Ley del 64 como se expresa en el propio Decreto que aprobó el texto articulado, conserva fielmente el plan seguido por su predecesora, la Ley de 22 de diciembre de 1955, articulada a su vez por el Decreto de 13 de abril del año siguiente 1956, que a su vez vino a sustituir a la Ley de Bases de 31 de diciembre de 1946, texto articulado de 21 de marzo de 1947 y la ley sobre la misma materia de 21 de abril de 1949, cuyo plan fue también seguido por la del 56, conforme se expresa en su introducción y fácilmente se constata repasando su articulado y las secciones de los doce capítulos que las integran.

Puede entonces decirse que en esos tres principales textos legales el plan de ordenación ha sido muy semejante y que por lo que corresponde a la normativa procesal se fue recogiendo en análogo capítulo XII que en todos los casos se rubricó como “jurisdicción, competencia, procedimiento y recursos”.

Con anterioridad a los años cuarenta, diversas fueron también las disposiciones promulgadas, con preferente ocupación acerca de la duración o prórroga y la revisión de rentas, sin omitir tampoco el aspecto procesal, y así habrían de citarse sobre todo los Decretos de 21 de junio de 1920, de 26 de diciembre de 1931 (revisando rentas y acordando prórrogas, a través del procedimiento del juicio verbal en que incluso se dan ciertos poderes inquisitivos al Juez para acordar pruebas de oficio y hasta aplazar el juicio o el lanzamiento), de 21 de enero de 1936 (referente a arrendamientos de establecimientos industriales, luego denominados locales de negocio), a los que les siguen otras disposiciones ya como legislación de emergencia, como las leyes de 9 de junio de 1939 o de 7 de mayo de 1942, impidiendo ésta la elevación de rentas y exonerando de su pago la primera caso de existir en el inmueble daños derivados de la guerra.

La mezcla además de esas disposiciones con otras de índole administrativa sobre viviendas, tales como la Ley de 19 de abril de 1939 sobre casas baratas o económicas (a las que habrían de añadirse otras muchas sobre casas de renta limitada, casas para funcionarios y militares, viviendas protegidas, viviendas bonificables o para clase media, viviendas de tipo social, viviendas subvencionadas, viviendas de la Ley Salmón, hasta llegar a la aún

vigente ley de viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1963 y su Reglamento de 24 de julio de 1968), hizo que muchos autores denunciaran la confusión legislativa y hasta que clamaran por la vuelta al derecho común o al menos la reducción y la simplificación que evite la inseguridad jurídica.

Por su parte, el derecho común, de aplicación siempre supletoria y hasta complementaria, se contiene como hasta nuestros días en el Código Civil, sobre todo en el Título VI del Libro Cuarto, artículo 1.542 y siguientes, reguladores del contrato de arrendamiento, y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en lo que es la normativa del juicio de desahucio, título XVII del Libro II, artículos 1.561 al 1.608, donde curiosamente se comienza disponiendo que corresponde ello en exclusiva a la jurisdicción ordinaria como necesaria afirmación ante el inquietante intervencionismo administrativo, cuyas disposiciones fueron producto entonces de la refundición de las leyes de 25 de junio de 1867 y 18 de junio de 1877, que respectivamente habían ordenado un procedimiento breve, frente al texto de nuestra primera Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 que caso de haber oposición al desahucio remitía al juicio de mayor cuantía, y determinado la competencia de los Jueces Municipales en juicio verbal, incluidos los precarios. Que luego esos textos procesales de la Ley de Enjuiciamiento Civil hayan sido reformados en diversas ocasiones, como ya se adelantó, hasta la penúltima reforma hecha por la Ley 10/1992, de 30 de abril, es al menos la consecuencia necesaria del transcurrir de los años, de la evolución de nuestro país, y en fin, del progreso de la ciencia jurídica.

LOS NUEVOS TEXTOS LEGALES

Tres son los lugares en que la nueva ley locaticia se ocupa de la normativa procesal, además de en uno de los apartados de su Preámbulo. Tales lugares son en primer término el Título V o último de los que integran la ley, rubricado “procesos arrendaticios”, comprensivo de los artículos 38 al 40, respectivamente denominados competencia, procedimiento y acumulación de acciones.

En segundo lugar están las normas contenidas en la Disposición Adicional 5ª de las diez existentes, rubricada “modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil”, comprensiva a su vez tres números, que respectivamente afectan a los artículos 1.563, 1.566, 1567 y 1.687.3.

Por último o tercer lugar, lo constituye la Disposición Transitoria Sexta o última, rubricada “procesos judiciales”, que a su vez contiene dos únicos números.

En cuanto al Preámbulo, el apartado 5 del mismo contiene cinco párrafos que hacen alusión a la competencia, a la utilización del procedimiento arbitral, a los procesos arrendaticios cognición, desahucio y juicio verbal, a la enervación de la acción, a la acumulación de acciones y a la casación en esta materia.

Comprenden, pues, las normas citadas unas muy escasas disposiciones en cuanto a contenido, como enseguida hemos de ver, y de ahí que ante la expresa derogación del Decreto que aprobó el texto refundido de 1964 y los artículos 8 y 9 del Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, (que como ya indicamos fue el que dejó en suspenso la prórroga forzosa), a la entrada en vigor prevista para el 1 de enero de 1995, en gran medida volverá a regir la normativa común tanto material, como procesal.

1) Ámbito de aplicación

La nueva nueva Ley mantiene la dualidad de la legislación precedente, pero si bien continúa refiriéndose a arrendamientos de viviendas (aunque omitiendo la expresión que al propio tiempo utilizaba la Ley anterior de “inquilinato”), definidas ahora como “edificación habitable con destino primordial en satisfacer la necesidad permanente de vivienda”, con total rotundidad abandona el término tradicional de “local de negocio” (heredero a su vez del de “establecimiento industrial” como veíamos utilizaba el Decreto de 1936) y en su lugar habla ahora de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, definido descriptivamente en el art. 3 como enseguida veremos, y regulado particularmente en el título III (arts. 29 a 35).

Ambos arrendamientos la Ley los circunscribe, como es tradicional, a edificación habitable (con lo que se podrán incluir las de modesta construcción, pero nunca los solares), disponiendo expresamente que las normas del de vivienda son aplicables también al mobiliario, trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador, con lo que evidentemente en caso de no arrendarse juntamente con la vivienda han de entenderse como excluidos de aquellas normas (art. 2.2).

El uso distinto al de vivienda lo refiere la Ley ahora tanto a los arrendamientos de temporada, sea de verano o de cualquier otra, como a los celebrados para ejercerse en la finca “una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docencia”, añadiendo además “cualesquiera que sean las personas que los celebren”. Ello no obstante, no ha de implicar un *numerus clausus*, sino enunciativo a destinos aná-

logos, pero refleja claramente la voluntad del legislador de no asimilar al de vivienda los concertados con el Estado, Entidades Benéficas y hasta Deportivas, que entre otros nombraba al respecto el art. 4.2, y con la particularidad además de englobar en ese destino diferente al de vivienda a los arrendamientos de temporada y casino o centros de recreo que anteriormente quedaban excluidos de toda la legislación especial. El mencionado carácter enunciativo del precepto encuentra además apoyo en el propio Preámbulo de la Ley cuando en el párrafo primero de su número 3 expresamente expone que el uso distinto al de vivienda engloba arrendamientos de segunda residencia.

Junto a ello la Ley contiene también una relación de exclusiones, coincidente con la precedente en lo que respecta a viviendas para uso de porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, y a finca con casa-habitación en que el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal sea la finalidad primordial, y además incluyendo como novedad las viviendas de militares y viviendas universitarias asignadas a alumnos matriculados, personal docente, de administración y servicios, dependientes de la Universidad (art. 5). Y luego, dentro de las disposiciones transitorias, dedica la quinta a las viviendas o mejor arrendamientos de viviendas de protección oficial, para expresar que las que subsistan continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación.

Nada dice en cambio de los arrendamientos de industria, como tampoco de los arrendamientos mixtos, es decir, comprensivos de local e industria, y hasta de los que se preveían en los anteriores artículos 4 y 5, viviendas con ejercicio a la vez de profesión con industria doméstica, o de industria con la vivienda incorporada, y por ello mismo sólo la comentada finalidad primordial será la que determine la calificación del arrendamiento juntamente con que el objeto sea desde luego una edificación habitable.

Tal omisión, como decimos, es evidente, y en función de aquella finalidad las exclusiones de la legislación locaticia serán bien posibles en lo que a los contratos futuros respecta, pues para los que subsistan como contratos asimilados (arts. 4.2 y 5.2) celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 en que entró en vigor la suspensión de la prórroga forzosa, la Disposición Transitoria Cuarta los remite a las previsiones de la Tercera, esto es, a las normas sobre extinción de subrogación y actualización de la renta en locales de negocio también celebrados antes de dicha fecha.

2) Normativa vigente y previsión de arbitraje

Frente al tradicional carácter tuitivo o imperativo de la legislación anterior, con expresas prescripciones acerca de derechos irrenunciables (los

beneficios otorgados a los inquilinos son irrenunciables, “considerándose nula y sin valor ni efecto alguno cualquier estipulación que los contradiga” decía el anterior art. 6, que en cambio sí lo consentía para el caso de las denominadas viviendas suntuarias), y un tanto en la línea del R.D.L. de 1985, la nueva Ley se inclina por el libre acuerdo de las partes, sobre todo en los arrendamientos para otros usos diferentes al de vivienda, como expone en el Preámbulo, aunque luego contenga notables limitaciones.

El nuevo art. 4 contiene también ahora normas que aunque nada dicen respecto a que sean irrenunciables, sí prescriben un expreso sometimiento imperativo de los arrendamientos comprendidos en la Ley especial a lo dispuesto en sus títulos I, IV y V, esto es, lo ya visto sobre la delimitación de su ámbito o contratos que comprende, las disposiciones comunes sobre constitución de fianzas y formalización escrita de los contratos, y normas sobre los procesos.

Al propio tiempo, y en lo que respecta a los arrendamientos de viviendas, con exclusión de las que anteriormente serían suntuarias y que ahora se delimitan como con superficie superior a trescientos metros cuadrados o en las que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5.5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual (que se rigen por la voluntad de las partes y supletoriamente por el Código Civil, aunque antes que por éste por las propias normas del Título II), el nombrado art. 4 estipula también que se rigen por lo dispuesto en dicho Título II. Es decir, que los arrendamientos de viviendas quedan sometidos imperativamente, además de lo ya aludido sobre normativas de fianzas, formalización escrita y procesos arrendaticios, a todo lo que se regula en tal Título II, cuyos cinco capítulos abarcan prácticamente lo que da contenido a la normativa arrendaticia especial, duración, renta, conservación y obras, retracto, cesión y subarriendo, extinción y causas de resolución.

Existen por tanto importantes limitaciones a la libre disposición de las partes, y ello ahora ha de combinarse con el nuevo criterio legalmente establecido en orden a la posibilidad de sometimiento a *arbitraje*, pues así como bajo el régimen de la legislación anterior se había creado un cuerpo de doctrina jurisprudencial en contra, basado sobre todo en las previsiones de los artículos 120 de la Ley del 64 y 1.561 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (de claros términos imperativos, al decir el segundo que los desahucios corresponden exclusivamente a la jurisdicción ordinaria, y el anterior que el conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de la Ley especial corresponderá a los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria), ahora expresamente se previene la posibilidad del arbitraje.

En efecto, el número 5 del art. 39 establece ahora que las partes podrán pactar el sometimiento de los litigios a los tribunales arbitrales de conformidad con lo establecido en la Ley 36/1988 de 5 de diciembre, agregando la Disposición Adicional 7ª que al art. 30 de la mencionada Ley arbitral se le añade el número 3 para, en síntesis, disponer que a falta de pacto expreso de las partes los árbitros deberán dictar en tal caso los laudos en tres meses (expresión aquella del “tribunal arbitral” que desde luego es ejemplo de la imprecisión legislativa muchas veces advertida, al confundir con lo que no sólo es propio del poder judicial sino con lo que constituye un órgano colegiado, frente a los arbitrajes individuales y desde luego sustitutivos de los tribunales de Justicia).

Mas, ante las comentadas normas imperativas de la legislación arrendaticia y la previsión asimismo contenida en la propia Ley arbitral de circunscribirse a “materias de su libre disposición conforme a derecho” (art. 1º), pocas habrán de ser las que en definitiva lleguen a resolverse mediante laudo.

Y para terminar este apartado sobre la normativa aplicable, aludir a algo que se ha venido repitiendo con los ya comentados sucesivos cambios legislativos cual es que las nuevas normas procesales son aplicables a los arrendamientos concertados con anterioridad que subsistan a la entrada en vigor de la nueva Ley. Así se previene expresamente en la *Disposición Transitoria Sexta*, donde además se establece que la nueva normativa sobre los recursos de casación será aplicable en los litigios sobre contratos de arrendamientos de locales de negocios en los que la sentencia de la Audiencia Provincial se haya dictado después de la entrada en vigor de la nueva Ley.

3) Normas de competencia

Coincidiendo con la normativa anterior (art. 121), el nuevo artículo 38 estipula también el fuero territorial del lugar de situación de la finca arrendada juntamente con la competencia objetiva única de los Juzgados de Primera Instancia, tal como se recogió en el nuevo texto que dio al ahora derogado art. 122 la Ley de reforma 10/1992, consecuentemente con la supresión de los Juzgados de Distrito, ordenada en la Ley Orgánica 4/1985 y consumada el 29 de diciembre de 1989.

Como una muestra más de la parquedad de la nueva normativa, nada se previene para los supuestos en que sean parte no sólo el Estado, sino las otras instituciones ya mencionadas de que hablaba el anterior art. 4 y hasta 121, por lo que ha de estarse a las reglas generales, actualmente un tanto análogas, no obstante, el recogerse y generalizarse un fuero territorial en

favor no sólo del Estado, sino de todas las Entidades estatales de Derecho Público, Órganos Constitucionales y hasta Entidades de Derecho Público dependientes de las Comunidades Autónomas, en el nuevo texto que dio al art. 71 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la tan citada Ley de reforma 10/1992.

Tampoco se establece nada respecto a la competencia funcional derivada de los recursos, por lo que también en ello son aplicables las reglas generales de apelación a las Audiencias Provinciales (art. 82.3º de la Ley Orgánica del Poder Judicial), además de las relativas a los recursos extraordinarios, aunque para la casación sí se introduce una particular posibilidad, de la que en su momento nos ocuparemos.

4) Previsión acerca de designación de domicilio

Sin referirlo a ningún procedimiento en concreto, pero sí situado ello dentro del Título V dedicado como hemos dicho a los procesos arrendaticios, el número 6 del art. 39 contiene una específica previsión sobre designación de domicilio que, no obstante, por la indicada situación sistemática de la norma, se ha de entender sobre todo a los fines procesales, aunque el texto del precepto parece dar a entenderle una mayor trascendencia.

Tal designación la previene el precepto con carácter meramente potestativo, “podrá designarse” dice literalmente el artículo, y la condiciona no a la mera voluntad de las partes, sino al supuesto de que alguno de los contratantes “no tuviere su domicilio dentro de la demarcación judicial donde radique la finca”, para luego determinar también que el domicilio a designar no puede ser donde libremente se quiera en el sentido de expresarlo en cualquier lugar lejano, sino que será un domicilio “radicado en ella”, es decir, en la demarcación judicial donde esté situada la finca.

La finalidad de la designación, como ya adelantábamos, es más problemática, pues al concluir el precepto diciendo “a los efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en esta Ley”, no cabe duda que el marco meramente procesal la literalidad del precepto lo desborda, por lo que la solución ha de estar a los términos en que se haga la repetida designación de domicilio de tal forma que si no se llegara a especificar que lo es con fines procesales, si se carece de Procurador (a quien conforme al reformado texto del art. 271 de la L. E. Civil ya han de hacerse todas las notificaciones y comunicaciones) y consta en el contrato un domicilio fuera del Partido Judicial, el entender que tácitamente el domicilio contractualmente designado lo será también a todos los efectos procesales, podría originar indefensión.

5) Acumulación de acciones

También como en la legislación precedente, se contiene ahora previsión en torno a ello. Concretamente el nuevo art. 40 se ocupa de ello en sus dos números, el primero de forma análoga al anterior art. 127, de poder accionarse contra los distintos arrendatarios de una misma finca por hechos comunes o de litigar los distintos arrendatarios de una misma finca contra el mismo arrendador también por hechos comunes, aunque con exclusión no sólo de los desahucios por falta de paga, sino de los desahucios en general (por tanto del desahucio por extinción del plazo), y el otro, ya como auténtica novedad, cual es la posibilidad de poder simultanearse la acción de desahucio o resolución del contrato por falta de pago y la reclamación de las cantidades adeudadas, en cuyo caso el precepto remite al juicio de cognición, como luego hemos de ver. Para tales supuestos de acumulación de resolución y reclamación nada se previene respecto a un posible pago enervante, que si bien supondría allanamiento incluso, de impedir la enervación se pondría en manos del accionante el eludir sus efectos con sólo acudir a la comentada acumulación, por más que como luego hemos de ver también los supuestos de enervación se previenen ahora muy restringidos.

6) Procedimientos

Como ya es tradición en todas las leyes precedentes, en la nueva ordenación locaticia también se previenen diversos procedimientos, frente a los arrendamientos de la legislación común que únicamente cuenta con el desahucio o la vía declarativa ordinaria.

Sin embargo ahora la coincidencia ya no se mantiene, pues si bien se siguen rigiendo por el juicio de cognición y por el desahucio, la referencia expresa al retracto desaparece y en cambio se añaden unos nuevos supuestos a decidir por el juicio verbal.

Por otra parte, y como nota general, decir que la normativa toda sobre los procedimientos se contiene en un solo precepto, el art. 39, y es por tanto bien escasa, echándose de menos referencias expresas, además de la ya apuntada del juicio de retracto, a normas sobre recursos y ejecución, incluidos plazos, consignación de rentas y posibilidad de rehabilitación del contrato, además de otros aspectos más concretos como postulación, reconvencción, incidentes, etc. todo lo cual ha de acomodarse a las normas generales o comunes, tal como empieza disponiendo el número 1 del citado artículo.

Mas, como nota también de carácter general, hay que consignar sobre todo que no existe una norma un tanto restrictiva respecto a la sustanciación

de acciones por los procedimientos especiales de esta legislación como se disponía en la Ley anterior, art. 151, que las hacía referir a los procedimientos comunes “cuando no se fundamente en derechos reconocidos en la Ley, aunque sea acción propia de la relación arrendaticia”, pues ahora, de forma más generalizada, el mencionado número 1 del art. 39 establece que “los procesos judiciales sobre litigios relativos a los contratos regulados en la presente Ley”, por tanto prescindiendo de si el derecho concreto en cuyo amparo se ejercita la acción está o no especificado en la Ley especial.

Finalmente, y por lo que respecta al régimen transitorio, insistir en lo ya dicho de que los nuevos procedimientos serán de aplicación a los litigios relativos a los contratos suscritos con anterioridad a la Ley, Disp. Trans. Sexta, obviamente cuando su inicio sea a partir de su entrada en vigor el 1 de enero de 1995, no los que ya estuvieran iniciados, que aunque nada se especifica, deberán ser concluidos con arreglo a las normas que regían en el momento de la iniciación, mientras que para los recursos de casación ya se aplica la nueva normativa para las sentencias que se pronuncien por las Audiencias Provinciales después de tal entrada en vigor, conforme previene también dicha disposición transitoria.

a) Juicios de cognición

Se reafirma ahora su establecimiento como procedimiento declarativo común a todos los litigios referentes a los arrendamientos urbanos sometidos a la Ley especial, que no correspondan a supuestos previstos para otros procedimientos. Así se estipula en el n° 2 del art. 39, en coincidencia no con la Ley anterior del 64 que preveía en general cogniciones para las viviendas y procedimientos incidental para locales de negocios sino con la unificación que al respecto hizo la Ley reformadora 10/1992 que al optar por sólo el juicio de cognición, siguió la pauta ya establecida para los arrendamientos rústicos con la Ley vigente 83/1980 de 31 de diciembre.

Además de ello, la aplicación del juicio de cognición se hace también extensiva a los supuestos ya comentados de acumulación de la acción resolutoria por impago y la de reclamación de lo así adeudado.

En cuanto a la normativa concreta de tal juicio, al nada especificar la nueva Ley, se ha de ir a sus específicas fuentes, en particular el Decreto de 21 de noviembre de 1952 y las reformas posteriores sobre todo la del 6 de agosto de 1984 que introdujo la posibilidad de un segundo emplazamiento para el demandado incomparecido, y la reciente del 30 de abril de 1992, que además de ampliar los plazos de personación y prueba introduce un nuevo trámite para la apelación. De sobra estará decir que igualmente, de sus normas ha de recogerse la posibilidad de reconvencción, excepciones y

demás singularidades que tanto significaron en la evolución del proceso civil español cuando fue aprobado, e igualmente sus normas sobre la postulación.

Como procedimiento que es especial ahora, en nada le ha de afectar el importe de la cuantía (a entender siempre en una anualidad de renta conforme con la regla general contenida en la número 10 del art. 489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a falta también de previsión al respecto, como la que tenía el art. 146 de la Ley anterior), aunque ello sólo respecto a la primera y segunda instancia, pues para la casación como veremos luego sí hay previsiones concretas.

Finalmente, antes de concluir esta referencia al procedimiento común arrendaticio que es el juicio de cognición, referirnos a la relación que con él han de tener dos omisiones advertidas en la Ley que ya adelantamos anteriormente. Una es la referente a la consignación de rentas o necesidad de acreditar su pago para interponer recursos, exigido desde la Ley de 1867, sobre lo que nada dice la nueva Ley, pues lo que hemos de ver luego, al tratar del juicio de desahucio, está previsto sólo para el mismo, lo cual se agrava cuando tampoco se menciona análoga consignación o pago durante la sustanciación de los recursos y como hemos de ver está prevista incluso la casación para esta clase de juicios; la aplicación analógica de tal previsión para los desahucios nos parece insostenible en sí misma y contraria además al principio de no interpretación extensiva de las normas limitativas de derechos, y por tanto no podrá exigirse tal pago o consignación, sin perjuicio de que pudiera dar lugar a una nueva acción por el impago de las rentas exigibles.

La otra omisión se relaciona con el juicio de retracto y en la duda que podría surgir de cara a tener que plantearse en los generales juicios de cognición arrendaticios, al no incluirse entre las excepciones que previene el número 2 del art. 39. Como luego hemos de ver ellos parece sencillamente insostenible también.

b) *Juicio de desahucio*

Derivado del latino “dejacio”, que significa arrojar o lanzar, como nos expone Mucius Scaevola, de ser el juicio español por antonomasia para poner fin a la relación arrendaticia y obtener la recuperación posesoria de la finca arrendada (aunque diferenciado del interdicto en que en éste se atiende la restitución al mero hecho posesorio y aquí a la situación jurídica del derecho a tal recuperación), siempre se tuvo en cuenta este juicio incluso en la legislación especial preferentemente protectora de inquilinos, arrendatarios o colonos, aunque en general circunscrito al solo motivo de la falta de pago de la renta y confundido con los motivos resolutorios.

En la nueva Ley igualmente se previene el juicio de desahucio por la falta de pago, aunque se hace además extensivo a los supuestos de extinción del plazo o expiración del término, como dicen los viejos textos, con lo que el legislador se decanta por tal cauce procesal en la polémica suscitada tras el R.D.L. de 30 de abril de 1985 suspendiendo la prórroga forzosa (por ser motivo no previsto entre las causas resolutorias del art. 114, frente a lo que se objetaba el carácter general y por tanto atrayente del juicio de cognición, las mayores garantías del mismo y hasta la previsión del art. 114 número 11 de no cumplirse los requisitos o no reunirse las circunstancias exigidas para la prórroga forzosa, además de la ya comentada estrechez del art. 151).

Junto a esos dos supuestos, hay que añadir aún una exclusión y una previsión un tanto extemporánea. Esta última se refiere a la mención que al propio tiempo hace la ley de las demandas que se interpongan por precario, pues si bien ello siempre estuvo previsto entre los supuestos de legitimación pasiva en el art. 1.565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (variado en cuanto a competencia objetiva, de los Jueces de Primera Instancia a los entonces Municipales y Comarcales, —luego de Distrito—, por la Ley de reforma de 23 de julio de 1966, y asignado además el conocimiento de las apelaciones desde los segundos a las Audiencias Provinciales por la Ley de 20 de junio de 1968, primera en atribuir competencias civiles a dichos órganos, tradicionalmente sólo de lo criminal), nada tienen que ver con los arrendamientos y menos aún con los especiales.

La exclusión, en cambio, es la ya comentada, de remitir al juicio de cognición cuando junto a la resolución por falta de pago se insta o acumula la reclamación de la cantidad debida.

Respecto al desahucio por extinción del plazo del arriendo o término pactado, tiene ello mucho que ver con los aspectos de orden material contenidos en la Ley, tanto para los contratos nuevos en que se requiere un mínimo de cinco años (art. 9), los posteriores o sometidos a la suspensión de prórroga forzosa del R.D.L. de 1985 y los contratos anteriores, con la importante distinción entre viviendas que subsisten caso de acogerse a la actualización de rentas previstas en las disposiciones transitorias y los locales de negocios, pero en lo que a las normas de procedimiento respecta ninguna previsión diferente existe.

En cambio, por lo que atañe al desahucio o resolución por falta de pago, ha de precisarse ante todo que ello no se circunscribe sólo a las rentas o cantidades que a la misma se asimilan (como decía el art. 114, tanto en la Ley del 64 como en la del 56, o del precio convenido como decía el antiguo

número 3º del art. 1.562 y el actual 1.563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o renta vencida, como se decía también), sino que puede implicar un contenido diferente a los que integran las cantidades asimiladas en preceptos como los artículos 95 y 100 de la hasta ahora Ley vigente, ya que la Ley habla ahora de “falta de pago de la renta o en su caso de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario”, art. 27.2.a) al que remite el número 3 del tan repetido art. 39, entre los que sin ir más lejos está el supuesto previsto como apart. b) en dicho art. 27 de “falta de pago de la fianza o del importe de su actualización”.

Junto a ello, y referido también al desahucio por falta de pago, se ha de tener en cuenta la reforma que la Ley hace del art. 1.563 (Disp. Adicional 5ª), de aplicación a todos los desahucios, y por ello también a éstos de la Ley locaticia, referente a las reglas reguladoras de la enervación, que inspirada en la prevista para los arrendamientos de la legislación especial incorporó a la legislación común la nombrada reforma de 1966.

Se continúa ahora con tal posibilidad de enervar y por tanto de dejar sin efecto la acción de desahucio por falta de pago (que precisamente el nuevo texto habla tanto de rentas como de cantidades asimiladas como de cantidades cuyo pago hubiera asumido el arrendatario, aunque omitiendo toda referencia a costas y a cantidad alzada que de ser desconocidas fija el Juez, como decía el ahora reformado art. 1.563), pero en cambio se limita su uso. En efecto, junto a prevenirse para los arrendamientos de viviendas o de fincas en que se realicen actividades profesionales, comerciales o industriales (no otras, como de beneficencia, recreo, deportivas, etc.), y de mantenerse hasta el día señalado para la celebración del juicio, nada se previene en orden a poder proseguirse el mismo por las costas, y menos aún de caber incluso hasta antes de ser notificado de la sentencia que no dé lugar a ulterior recurso. La supresión de lo que al respecto se contenía en la legislación anterior, igual que la posibilidad de rehabilitar la vigencia del contrato de arrendamiento de vivienda y hasta de los modestos locales de negocio con renta anual de sólo doce mil pesetas (art. 147), es evidente, y por ello no se corresponde con tal normativa el que luego en el Preámbulo se diga que se hacen matizaciones sobre las posibilidades de enervación y rehabilitación.

Pero la restricción legal es aún mucho mayor, pues no sólo no posibilita expresamente un enjuiciamiento sobre el uso reiterado o abusivo (que siempre podría plantearse dentro de las alegaciones generales, para lo contrario, que tampoco se previene), sino que expresamente se prescribe como número 2º del citado art. 1.563 que “la enervación no tendrá lugar cuando se hubiese producido anteriormente”, y que tampoco tendrá lugar “cuando

el arrendador hubiese requerido, por cualquier medio que permita acreditar su constancia, de pago al arrendatario cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y éste no hubiese pagado las cantidades adeudadas al tiempo de dicha presentación de modo que son dos supuestos alternativos y no sucesivos.

Es pues una medida muy tajante, pese al plazo un tanto amplio de cuatro meses, aunque el precepto añade que “deberá indicarse en el escrito de interposición de la demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación” y hasta que la puesta a disposición del acto se pueda hacer “en el Juzgado o notarialmente”, como concluye diciendo el número 1 del repetido art. 1.563, tras precisar otra vez que sean “las cantidades en cuya ineffectividad se sustenta la demanda y el importe de las que en dicho instante adeude”, como decía el viejo texto del art. 147 de la Ley del 64. Ni siquiera la última previsión del número 3º del art. 1.563 acerca de que “cuando proceda la enervación el Juzgado indicará en la citación el deber de pagar o de consignar el importe antes de la celebración del juicio”, contrarresta la grave limitación del uso de la enervación, circunscrita, como queda dicho, a una sola posibilidad y ni siquiera a eso si hubo requerimiento anterior. A no dudar, planteamientos de abuso de derecho, no como antes por el uso reiterado del beneficio, sino por cerrar el paso a esa única posibilidad no van a faltar.

En cuanto al procedimiento en sí del juicio de desahucio, el mismo se ha de sujetar como fue ya tradicional en la legislación precedente, a su normativa específica contenida en el título XVII del Libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con reformas posteriores, incluida sobre todo la que estableció la vigente, hecha por la Ley 10/1992, que como ya se indicó redujo a un solo procedimiento los que entonces estaban diversificados en Juzgados de Distrito y de Primera Instancia, aunque optando por el de los primeros, con medidas tan drásticas como la de la sentencia sin exigencia de pruebas, caso de incomparecencia del demandado en lugar de la fórmula que se preveía para el caso de los Juzgados de Primera Instancia en el art. 1.592, que frente a la inevitable condena declarando el desahucio del art. 1.578 preveía que fuera declarado “si el Juez lo estimare procedente”.

Y por lo que respecta a la vieja previsión del pago o consignación de lo debido, en trámite de recursos, los nuevos textos que también da a los artículos 1.566 y 1.567 la Disposición Adicional Quinta, la mantienen, adicionando en el primero la posibilidad de consignarse también notarialmente (aunque suprimiendo la previsión de requerir al demandante para que lo reciba, la impropia expresión de que el pago se acreditará con recibo, y hasta el añadido hecho el año 1984 de no haber la ejecución provisional) y en el segundo

recogiendo la doctrina jurisprudencial acerca de facilitar el pago o consignación antes de rechazar el recurso, de forma que ahora se dispone que el Juez o Tribunal que conozca de los recursos de apelación o casación para tener por firme la sentencia ha de requerir al arrendatario para que cumpla su obligación de pago o consignación y esperar que transcurra el plazo de cinco días, aunque obviamente más que conocer se ha de entender por Juez o Tribunal ante el que se pretendan interponer tales recursos, de índole devolutiva, puesto que además el precepto se refiere al trámite de admisión (preparación habría que precisar además en el de casación), y adicionando en el párrafo segundo del mismo, junto a la tradicional previsión de ser declarados desiertos tales recursos si durante su sustanciación se dejan de pagar los plazos que vengzan o los que deba adelantar, y de que se haga tal declaración sin requerimiento previo (que sí se preveía en el número 5 del anterior art. 148), que “el arrendatario podrá adelantar cautelarmente o consignar el pago de varios períodos no vencidos”, sujetos a la oportuna liquidación una vez firme la sentencia y sin que ello implique novación contractual, como concluye diciendo el precepto, lo cual es bien obvio. Precizando, y conviene destacarlo, por su diferencia con lo que veíamos es materia de pago o consignación con finalidad enervante, que ahora el pago o consignación ha de ser de “las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas”.

Ninguna otra previsión hay en la nueva Ley respecto al régimen de recursos como tampoco a la ejecución, por lo que en esta clase de juicios de desahucios ha de estarse para ello a las normas del desahucio común, tal como veíamos dispone el número 1 del art. 39, con apelación por tanto a la Audiencia Provincial, casación cuando no siendo por falta de pago ni teniendo regulación especial alcancen la cuantía de los ordinarios (seis millones de 1992) y ejecución conforme a las normas del art. 1.595 y siguientes de la L. E. Civil.

c) El nuevo juicio verbal

Escasamente regulado, por no decir meramente nombrado, en el número 4 del art. 39 de la nueva Ley, además de en el número 2 como supuesto exceptuado de lo que corresponde ser sustanciado por el juicio de cognición, (con una grave imprecisión terminológica, además, ya que tal precepto habla de procedimiento verbal, aunque en el párrafo tercero del aludido número 5 del Preámbulo de la Ley sí lo denomina correctamente), se previene este juicio como novedad en la legislación arrendaticia, (por más que el desahucio es una mera variedad del mismo), y aparentemente para algo bien sencillo: “determinar rentas o importes que de conformidad con la Ley especial corresponda abonar al arrendatario”, tal como literalmente dice ese número 4.

Tan parco precepto, a no dudar necesitará un desarrollo práctico que en definitiva disipe dudas al menos para esos otros importes que corresponda abonar al arrendatario, diferentes a lo que es su principal obligación de pagar la renta convenida. Podrá preguntarse entonces si se han de comprender en este juicio los pagos de gastos de servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades que se mencionan en el nuevo art. 20, o los gastos para reponer las cosas al estado anterior que también se previenen en el art. 23, pues por muy elevados que puedan ser, es el mismo precepto el que concluye agregando "cualquiera que sea la cuantía" (expresión semejante al de análogos juicios previstos para las reclamaciones de daños y perjuicios derivados de vehículos de motor, de la Ley 3/1989).

Esas dudas en lo que es objeto en sí del juicio, se han de poner además con las que surgen respecto a la postulación, posibilidad de recurso, etc. que también surgen en el aludido juicio verbal de la Ley 3/1989 cuando sobre todo no se circunscribe a los límites ordinarios de las ochenta mil pesetas. Antes como ahora el legislador fue muy parco, y si con sus nuevas normas distorsiona las normas que son propias de cada procedimiento ordinario, ha tenido que entrar en detalles que eviten lo que pueda ir contra la seguridad jurídica que proclama el art. 9 de nuestra Constitución.

d) Los supuestos de retracto

El derecho de adquisición preferente que todo retracto implica, viene expresamente enunciado en la nueva Ley en preceptos como el art. 25 precisando incluso en su número que podrá el arrendatario ejercitar tal derecho con sujeción a lo dispuesto en el art. 1.518 del Código Civil.

La posibilidad de tal derecho es pues evidente, con el sometimiento al plazo de caducidad de treinta días que asimismo determina el citado precepto (reduciendo así los sesenta días del art. 48 de la Ley anterior), pero el afán simplificador del legislador fue tal que omitió por completo toda referencia al procedimiento que en torno al mismo ha de sustanciarse, como hacen los artículos 126 de las leyes de 1956 y 1964 o la de arrendamientos rústicos de 1980 en su art. 129, aunque bien es verdad que limitándose en todos los casos a remitirse al título XIX del Libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 1.618 a 1.630, con el agregado de que será ajustándose a lo prevenido en la Ley especial.

La singularidad del mencionado procedimiento, sobre todo a la hora de la admisión de la demanda con la exigencia de consignación del precio pagado por el adquirente, que no puede pensarse sin ir contra la lógica y la propia sistemática legislativa, que ello tenga que sustanciarse por el juicio de cognición por ser el procedimiento general que se establece para cuando

no se trate de las únicas excepciones que por desahucio y juicio verbal se mencionan en el número 2 del art. 39 de la nueva Ley. En cambio la sola mención del nombrado art. 1.518 del Código Civil no bastaría al poderse efectuar el reembolso del precio de la venta y los gastos tanto en el momento inicial como en trámite de ejecución de sentencia.

Hemos entonces de sostener que el juicio de retracto persiste, con sujeción a las reglas comunes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y a la singularidad del plazo de caducidad de la nueva ley, con fundamento sobre todo en la genérica remisión del número 1 del art. 39.

e) Régimen de recursos

Como nada se previene en las normas de procesos arrendaticios objeto de nuestro estudio, salvo lo que enseguida hemos de ver en materia de casación, a la normativa común ha de estarse para todos y cada uno de los procesos que hemos ido tratando, de forma que en todos ellos cabe recurso de apelación a la respectiva Audiencia Provincial, a resolver en Sala de Justicia y no individualmente por sus Magistrados en turno de reparto como se estableció en el art. 737 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma de la Ley 10/1992 (y por remisión en los desahucios también, art. 1.583), al haber sido ello declarado inconstitucional por sentencia del Tribunal Constitucional de 21 de septiembre de 1994, con la expresa exigencia de pago o consignación para el caso de los desahucios.

Y como segundo recurso ha de mencionarse el de casación a la Sala Primera del Tribunal Supremo, no sólo cuando se trata de desahucios que no tengan regulación especial y en los retractos cuando en ambos casos alcancen la cuantía de los juicios ordinarios, tal como es estableció en el nº 3 del art. 1.687 de la L. E. Civil reformado por la Ley 10/1992, (que fijó tal cuantía en seis millones de pesetas), excluidos como con anterioridad los de falta de pago, sino que ahora se agrega también, con igual límite cuantitativo, la posibilidad de recurso de casación contra sentencia de las Audiencias Provinciales dictadas en apelación de los juicios de cognición arrendaticios, cuando tales sentencias “no fuesen conformes con la dictada en primera instancia”, aunque lo sean diferentes en lo relativo a la imposición de costas.

Con tal posibilidad de casación de los juicios de cognición, que el Preámbulo de la Ley fundamenta en que la trascendencia e importancia de la materia y de los cambios normativos debe ser objeto de doctrina jurisprudencial elaborada por el Tribunal Supremo, se recoge con justeza que ello efecte incluso a las viviendas, ya que el anterior art. 135 de la Ley de 1964, originariamente regulador del desaparecido recurso de injusticia

notoria se circunscribía sólo a los casos de locales de negocios, cuya cuantía había fijado para su posibilidad en un millón de pesetas la repetidamente citada Ley 10/1992, mientras que ahora no sólo cabe la casación en materia de viviendas, como decimos, sino que incluso se le facilita permitiéndolo cuando la cuantía exceda de un millón quinientas mil pesetas, a diferencia de los que el destino es vivienda, que queda limitado al supuesto general de los seis millones. Todo ello conforme con el nuevo texto que al número 3 del art. 1.687 de la Ley de Enjuiciamiento Civil da la Disposición Adicional quinta de la nueva Ley.

f) Ejecución de sentencias

Tal como hemos venido diciendo, al nada especificarse tampoco en la nueva Ley, ello tendrá que ser con sujeción a las normas generales o comunes, donde están ausentes la posibilidad de rehabilitación de la vigencia del contrato ya comentada, de la regla 2ª del art. 147 de la Ley anterior, como tampoco existen plzos de desalojo diferentes a los previstos en el art. 1.596 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al menos para los desahucios, pues para las otras sentencias a ejecutar la entrega será inmediata, en aplicación de lo previsto en el art. 926 y sus concordantes.

Respecto a las otras posibilidades, por razones de equidad, previstas en el art. 142 de la derogada Ley, lo mismo que en el 143, difícilmente podrían conferirse por la exclusión que ha hecho el legislador. En cambio, y pese a la comentada supresión, ninguna duda ha de haber de que no cabe la ejecución provisional del art. 383, pues como en tales casos el párrafo segundo remite a que ocasiones perjuicios irreparables tanto las viviendas como los de otros usos también difícilmente podría sustraerse a tal previsión legal.

Por último y por lo que a la ejecución de los nuevos juicios verbales respecta, que como los otros que hemos visto, han de sujetarse a la normativa común, tener presente la cuestión un tanto pintoresca de que ya no cabe la reducción de término a la mitad que se preveía en el art. 738 al haber quedado sin contenido con la reforma hecha por la Ley 10/1992.

CONSIDERACIÓN FINAL

De las nuevas normas procesales contenidas en la Ley de Arrendamientos 29/1994 ha de resumirse diciendo que son por su gran escasez, incompletas y hasta confusas, a pesar del siempre loable propósito de sim-

plificación que las anima, de lo que es una clara muestra a destacar la posibilidad de aunar las acciones de resolución y de reclamación de cantidades debidas.

En cambio hay carencias muy notables, como la imprevisión de pagar o consignar para recurrir en los juicios que no son de desahucio, tan arraigada en nuestro derecho desde 1867, o de normas específicas reguladoras de los desalojos, cuando no de la necesaria clarificación en los retractos o los nuevos juicios verbales, todo lo cual hace que la opinión sobre ella no pueda ser lo favorable que sería de desear en materia de tanta trascendencia social y de la que nuestro ordenamiento jurídico ha dado sobradas muestras de estar en vanguardia en los últimos ciento cincuenta años al menos.

Las Palmas de Gran Canaria, 10 de diciembre de 1994.

