

LOS DERECHOS HUMANOS Y EL DERECHO PROCESAL

EL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Ignacio Flores Prada

*Area de Derecho Procesal
Universidad Carlos III de Madrid*

1. INTRODUCCIÓN



A nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre de 1994, «BOE» de 25 de noviembre de 1994, núm. 282, acomete una completa y profunda reforma legislativa del régimen jurídico de los arrendamientos urbanos dotando a la materia arrendaticia de un nuevo marco jurídico adecuado a los cambios económicos, sociales y jurídicos producidos en la sociedad española de los últimos años.

En efecto, la legislación anterior, que resulta derogada, había generado una suerte de disfunciones cuyos efectos se hacía preciso corregir desde la entrada en vigor de la Constitución de 1978 y, en particular, desde las exigencias del Estado Social. En este sentido hay que hacer notar que la materia arrendaticia presenta un marcado matiz social¹ cuya trascendencia ha

¹ Vid. GOMEZ ORBANEJA, HERCE QUEMADA, *Derecho Procesal, Volumen I, Derecho Procesal Civil*, tercera edición, Madrid, 1951, p. 400.

venido influyendo no sólo en su regulación material sino también en sus aspectos procesales. En el ámbito de la legislación anterior este carácter social e intervencionista se traduce, básicamente, en una protección del arrendatario desde el campo material, mediante la limitación de las facultades del arrendador y del principio de la autonomía de la voluntad, y desde el campo procesal a través del fortalecimiento de los poderes del Juez y la limitación del principio dispositivo.

Sin embargo, los planteamientos que inspiraron esta regulación no produjeron los efectos deseados ni en el campo material ni en el procesal. La aplicación de la normativa anterior, tal y como señala el preámbulo de la Ley 29/94, lejos de «atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia», no resolvió el gran problema de la congelación de las rentas y convirtió «al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución al problema de la vivienda». Tan sólo el Real Decreto-ley 2/85 de 30 de abril frena la tendencia de caída en el porcentaje de viviendas alquiladas aunque ni lo invierte ni imprime estabilidad en el mercado, generando como uno de sus principales efectos la proliferación de contratos de corta duración, lo que contribuye indudablemente a la inestabilidad del sector.

En cuanto a los aspectos procesales hay que señalar que la legislación anterior nos situaba ante un panorama confuso y fragmentario. A pesar del espíritu de simplificación y celeridad que inspiró el diseño de la regulación precedente lo cierto es que las remisiones, especialidades y sucesivas modificaciones condujeron al establecimiento de una constelación de procesos especiales² que no sólo no produjeron el efecto pretendido sino que convirtieron la materia en una auténtica maraña procedimental.

Ante el panorama descrito asume la Ley 29/1994 dos objetivos primordiales, de trascendencia constitucional. Desde el punto de vista material, el preámbulo de la nueva Ley señala que; «la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Desde la

² Vid. DE LA OLIVA SANTOS, *Derecho Procesal Civil, Tomo IV (Los procesos especiales)*, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 1991, p. 220. En el mismo sentido CORTES DOMINGUEZ, *Derecho Procesal, El proceso civil*, con MORENO CATENA Y GIMENO SENDRA, *Tirant lo Blanch*, Valencia, 1993, p. 393.



perspectiva procesal se trasluce, como veremos a lo largo del presente comentario, un interés por actualizar el valor *Justicia*, configurando una mecánica procesal clara y simplificada³ en el marco de los contenidos propios del derecho a la tutela judicial efectiva, consagrada como derecho fundamental en el artículo 24 de la Constitución.

Las disposiciones en materia procesal que incorpora la LAU se contienen básicamente en el título V, artículos 38 a 40, que lleva por rúbrica *Procesos arrendaticios*, referentes a la competencia, el procedimiento y la acumulación de acciones. Se completa esta materia con la disposición adicional quinta que modifica cuestiones relativas al enervamiento de la acción y al régimen de recursos la disposición adicional séptima de modificación de la vigente Ley de arbitraje, de 5 de diciembre de 1988, y la disposición transitoria sexta concerniente al régimen transitorio de los litigios en curso y a los recursos contra sentencias ya dictadas o que se dicten en procesos en tramitación al momento de entrada en vigor de la nueva Ley.

Habrà que estar, finalmente, a lo dispuesto en los artículos 1 al 5 de la nueva Ley por lo que respecta a la nueva nomenclatura referida a los arrendamientos de vivienda de aquellos destinados a uso distinto de vivienda, englobando estos últimos los referidos a locales de negocio y establecimientos mercantiles o fabriles⁴.

2. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

El artículo 38 regula con claridad y precisión los criterios de competencia para el conocimiento de los litigios relativos a los arrendamientos que regula la nueva Ley. La competencia objetiva se atribuye a los Juzgados de Primera Instancia con carácter exclusivo. Tras la entrada en vigor de la Ley 38/88, en la que quedan suprimidos los Juzgados de Distrito, la única duda podía plantearse en relación con los Juzgados de Paz. La nueva Ley ha optado por excluirlos ponderando, a nuestro entender, criterios cualitativos en lo material y simplificadores en lo procesal.

Determinada de forma precisa la competencia objetiva, la competencia funcional se residencia en las Audiencias Provinciales para la resolución de los recursos de apelación interpuestos contra las sentencias dictadas por los

³ Vid. DE COSSIO, LEON-CASTRO, *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*, Comares, Granada, 1994, p. 497.

⁴ Vid. ARAGONES BELTRAN, «Normas procesales de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos», en *Actualidad Jurídica Aranzadi*, año V, n.º 186, p. 2.

Juzgados de Primera Instancia y en la Sala Primera del Tribunal Supremo para la resolución de los recursos de casación.

Para la determinación de la competencia territorial se establece como único fuero, obligatorio y exclusivo, el lugar donde se hallare la finca, sin que puedan concurrir pactos sobre sumisión expresa o tácita, siguiendo el criterio adoptado ya por el antiguo artículo 121 del TR. Deberán los órganos jurisdiccionales, en consecuencia, examinar de oficio su propia competencia territorial. Hay que hacer notar, en este sentido, que el principio general de sumisión contenido en el artículo 56.1 LEC, en materia de competencia territorial, viene sufriendo un progresivo retroceso en las reformas procesales civiles de los últimos años. Retroceso cuyo fundamento se encuentra en las exigencias derivadas de la concreción en la predeterminación legal del Juez como en la preservación del principio de igualdad procesal entre las partes. La exposición de motivos de la Ley 10/92, de 30 de abril, resume en certera expresión la razón que justifica la tendencia en la reducción de los pactos de sumisión: «...pactos de sumisión que, sobre perjudicar generalmente al contratante más débil, distorsionan las cargas competenciales de algunos órganos jurisdiccionales en razón del único e inaceptable criterio comodidad de una de las partes».

Como excepción se mantiene, pese a la omisión en la nueva Ley, la competencia de los Juzgados de Primera Instancia sitios en capitales de provincia, Ceuta y Melilla, en los litigios en que «sean parte el Estado, las Entidades estatales de Derecho público y los Órganos Constitucionales», tal y como dispone el artículo 71 de la LEC, en relación con el número primero del nuevo artículo 39, al constituir norma supletoria no expresamente excluida de aplicación. El mismo razonamiento, tomado de la exposición de motivos de la Ley de 1992, hubiera sido suficiente argumento para suprimir una norma cuya única virtualidad es favorecer el trabajo de los Abogados del Estado en su propio lugar de residencia.

En cuanto norma que determina la competencia era el artículo 38 la sede natural en que debió incluirse la posibilidad de someter a arbitraje los litigios surgidos en relación con la materia propia de la LAU. Esta posibilidad queda contemplada expresamente en el número quinto del artículo 39, al amparo de la Ley 36/88, de 5 de diciembre, que merecerá un comentario más adelante.

Con todo entendemos que la exigencia de predeterminación legal del Juez ordinario en base a criterios de concreción y exactitud queda cubierta de forma correcta. Se determina, de manera clara y expresa, la competencia objetiva, funcional y territorial, operando como presupuesto para alcanzar la sim-



plificación procedimental que la *res in iudicio deducta* reclama en orden a profundizar en los contenidos propios del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva.

3. REPRESENTACIÓN Y DEFENSA

La nueva Ley 29/94 no contiene ninguna disposición acerca de los aspectos relativos a la defensa y representación de las partes. Para resolver dichas cuestiones habremos de acudir a las normas generales contenidas en la LEC en relación con los procedimientos establecidos en el nuevo artículo 39.

Como veremos más adelante, el régimen procedimental que establece la nueva regulación parte de una regla general; la remisión al juicio de cognición para todos los litigios suscitados con los contratos de arrendamientos regulados en la nueva Ley y dos excepciones en las que se dispone la utilización de los trámites previstos para el procedimiento de desahucio de la LEC y el juicio verbal.

Aplicando los artículos 3, 4 y 10 LEC y el art. 28 del Decreto de 21 de noviembre de 1952 resultará que, cuando se sigan los trámites del juicio de cognición será preceptiva la intervención de Abogado pero no la del Procurador (artículos 4.2 y 10 de la LEC). Cuando se sigan los trámites del juicio de desahucio regulado en la LEC será preceptiva la intervención del Procurador sólo cuando la acción de desahucio tenga por objeto locales de negocio o establecimientos fabriles o mercantiles⁵ (artículo 4.2 LEC) y sólo la de Abogado cuando, en estos casos, el desahucio se funde en la falta de pago de las rentas de local de negocio (artículo 10.2 LEC). Para los litigios que sigan los trámites del juicio verbal no será preceptiva la intervención de Abogado ni Procurador (artículos 4.2 y 10.2 LEC).

En consecuencia, el tratamiento que recibe la postulación se deriva implícitamente de la regulación procedimental configurada en la nueva Ley. De acuerdo con ello, se garantiza la intervención de Abogado en todos los juicios de cognición y en los de desahucio cuando la demanda se funde en la falta de pago de la renta correspondiente a local de negocio y la de Procurador en los juicios de desahucio referidos a locales de negocio. En los restantes la repre-

⁵ Vid. CIMA GARCIA, *Comentarios sobre la reforma procesal (Ley 10/1992, de 30 de abril)*, con CORTES DOMINGUEZ, MORENO CATENA y otros, Forum, Oviedo, 1992, p. 20. En sentido contrario, DE COSSIO, LEON-CASTRO, *Comentarios, Ob. cit.*, p. 514.

sentación y defensa técnica se contempla como una posibilidad que, en cada caso, será valorada por las partes atendida la complejidad material del litigio.

La experiencia demuestra, sin embargo, que la utilización de Abogado y Procurador es prácticamente generalizada en el ámbito de la materia arrendaticia⁶. Y ello, no sólo por la complejidad procesal que los litigios arrendaticios suscitan sino por que en ellos se ventilan cuestiones que afectan a las condiciones y permanencia del arrendatario en el disfrute de un bien de primera necesidad, como es la vivienda. Por ello, quizá hubiera sido conveniente garantizar, desde el derecho a la tutela judicial efectiva, la presencia preceptiva de Abogado también en los procedimientos por desahucio de inmuebles destinados a vivienda, quedando incluidos sus honorarios, de esta forma, en la liquidación de las costas generadas.

4. PROCEDIMIENTO

El nuevo artículo 39, que lleva por rúbrica *Procedimiento*, establece de forma clara y sistemática el esquema procedimental aplicable a los litigios surgidos con relación a los arrendamientos regulados en la nueva Ley. Contiene el precepto que comentamos una cláusula general de supletoriedad de las normas procesales comunes, salvo las modificaciones específicamente previstas en la LAU; la determinación de un procedimiento general o tipo, el juicio de cognición y dos excepciones a esa regla general remitidas al juicio de desahucio previsto en la LEC y al juicio verbal; la posibilidad de someter el litigio a arbitraje y, por último, la necesidad de designar domicilio cuando alguna de las partes careciere del mismo en el lugar donde radique la finca.

Inicia la redacción del artículo 39 una cláusula general que remite a las disposiciones procesales comunes todo lo no modificado de forma expresa por la nueva LAU. Cláusula general cuyo alcance habrá de extenderse, no sólo a las Disposiciones Comunes contenidas en el título I de la LEC, sino también a las previstas en el título II como de aplicación general o subsidiaria a todos los juicios declarativos ordinarios, junto a las que, contenidas en el propio título II, resulten de aplicación a la específica materia arrendaticia.

El número segundo del artículo 39 establece que será el juicio de cognición el procedimiento por el que se tramiten todos los litigios surgidos al

⁶ Vid. FERNANDEZ HIERRO, *Los procedimientos arrendaticios urbanos con arreglo a la Ley 29/1994*, Comares, Granada, 1995, p. 40.

amparo de la nueva Ley, con las excepciones contenidas en los números tercero y cuarto del precepto que examinamos. Se configura de esta forma el juicio de cognición como el procedimiento general, al que la Ley se remite en bloque, sin incorporar especialidad alguna en su tramitación. Conjuga este juicio, dentro del elenco de los declarativos ordinarios, las características de oralidad, concentración y robustecimiento de los poderes del Juez, amén de una previsión procedimental suficientemente completa, que hacen de este procedimiento un instrumento idóneo para la tramitación de aquellos juicios arrendaticios que puedan presentar mayor grado de complejidad.

La primera excepción a la regla general, contenida en el número tercero del artículo 39, se refiere a tres casos concretos, configurados como *numerus clausus*; situación de precario, extinción del plazo del arriendo y resolución del mismo por falta de pago de las cantidades a que se refiere la causa primera del apartado segundo del artículo 27 de la nueva Ley. Para estos casos, la LAU determina que se sustanciarán por los trámites del juicio de desahucio regulado en la LEC, artículo 1561 y ss. La naturaleza de juicio sumario de la que participa el juicio de desahucio trae causa de la limitación en el objeto de cognición del órgano jurisdiccional, contraído a los supuestos concretos establecidos en la Ley sin que puedan extenderse a cuestiones relativas a la propiedad o validez de los contratos, produciendo como consecuencia que los efectos de cosa juzgada se limiten al objeto de cognición. Ello posibilita un enjuiciamiento ágil, concentrado y limitado al núcleo de la controversia, evitando las dilaciones e interferencias que perjudiquen la economía procesal, constituyendo de esta manera un cauce apropiado para cuestiones que se presentan como concretas y urgentes de resolver.

Junto a ello es preciso subrayar que, en materia de citación y prueba se respetan las garantías constitucionales, incluso en los supuestos de limitación de prueba referidos a litigios entablados por falta de pago de la renta en los que la restricción de las posibilidades probatorias deriva de la propia naturaleza de la pretensión. Se excluye, sin embargo, la posibilidad de reconvencción cuya introducción limitada hubiera resultado conveniente ⁷.

La segunda excepción viene referida a supuestos aún más concretos, cuando exclusivamente se ejerciten acciones para determinar rentas o importes que, de conformidad con la LAU, corresponda abonar al arrendatario, supuestos en los que se establece el juicio verbal como cauce procedimental. En este sentido conviene hacer notar que la nueva normativa sobre actualización de

⁷ Cfr. CORTES DOMINGUEZ, *Derecho procesal...*, *Ob. cit.*, pp. 395-396.



rentas va a generar un importante número de litigios en los que, tanto la cuantía de la reclamación como los efectos que pueden tener sobre la resolución del contrato aconsejarían un procedimiento con mayores garantías, principalmente en trámite de formulación de alegaciones y recursos.

El numeral quinto del artículo 39 establece la posibilidad de que las partes sometan los litigios surgidos al amparo de la nueva Ley a los Tribunales arbitrales, en el ámbito de la Ley 36/88 de 5 de diciembre. La ausencia de una disposición semejante en la legislación anterior generó toda una suerte de polémicas en torno a esta cuestión, discutiéndose si las cuestiones arrendaticias aparecían vinculadas a derechos indisponibles, especialmente de los arrendatarios, por lo que se verían excluidas de la posibilidad arbitral a tenor del artículo 2. b) de la Ley de 1988.

El número quinto del artículo 39 resuelve definitivamente la cuestión sin matizar aspecto alguno en la amplitud de la posibilidad. Con respecto a ello la disposición adicional séptima introduce un plazo legal, supletorio del que fijen las partes, en el que los árbitros deberán dictar el laudo y que se concreta en tres meses a contar desde que los árbitros acepten su cometido tratándose de una manifestación más de la rapidez decisoria que se pretende imprimir a la materia arrendaticia .

La solución arbitral, allí donde sea posible, constituye una fórmula atractiva como instrumento para resolver algunos de los problemas que la administración de justicia tiene hoy planteados. La tutela judicial queda garantizada a través del control judicial del laudo en vía de recurso de anulación en una fórmula que presenta como principal aliciente establecer una vía rápida, sencilla y económica que, a su vez, tiende a posibilitar la descongestión de los tribunales. Parece, por consiguiente, un acierto su introducción expresa en la materia arrendaticia en la que la preocupación por buscar cauces eficaces y rápidos en la solución de los conflictos resulta aun más patente. Queda latente, sin embargo, la problemática que presenta el arbitraje cuando haya de resolverse en equidad sobre derechos que la ley configura como indisponibles para los contratantes.

El apartado sexto del artículo 39 se presenta como consecuencia directa derivada de la improrrogabilidad del fuero territorial establecido en el lugar donde se encuentre el bien objeto de contrato. Exigencia derivada del artículo 264 LEC, que opera para los supuestos en que no sea preceptiva la intervención de Procurador que, como vimos anteriormente, son la mayoría.

El ejercicio de la acción de retracto no ha sido recogida dentro del régimen procesal especial previsto en el artículo 39 de la nueva Ley. Aparece, sin embargo, contemplada en el artículo 25.3 de la LAU como acción procesal



ordinaria que deberá ser tramitada conforme a los artículos 1618 y ss. de la LEC en los que se regula el juicio de retracto.

El olvido del legislador acerca de esta cuestión no permite otra posibilidad ya que de considerar que el procedimiento adecuado es el juicio de cognición, al no contemplar éste el requisito de la consignación del precio, nos encontraríamos ante un derecho reconocido, en su caso, al retrayente que al carecer de plazo concreto para ejercitar su derecho habría de ser reconducido al plazo de quince años para el ejercicio de los derechos derivados de acciones personales, lo que atentaría gravemente contra la seguridad jurídica.

5. ACUMULACIÓN DE ACCIONES

Constituye también objeto de la nueva Ley la reforma del régimen de acumulación de acciones eliminando, en buena parte, la duplicidad de procedimientos, mediante la ampliación subjetiva de la posibilidad de acumular a los arrendatarios cuando actúen como demandantes. Esta posibilidad, ya contemplada en la legislación anterior en favor del arrendador y que se mantiene en la vigente, se otorga al arrendatario con tres límites; siempre que fueren arrendatarios de la misma finca, que las acciones deriven de hechos comunes y se dirijan contra el mismo arrendador.

El artículo 40, párrafo primero, *in fine*, contiene una excepción que afecta a todos los supuestos de desahucio en los que no se permite la mencionada acumulación, excepción que resulta justificada en base a la particular naturaleza que concurre en este procedimiento.

El párrafo segundo del artículo 40 establece que se podrá acumular la acción de resolución del contrato por falta de pago de la renta con la acción de reclamación de cantidad, debiendo entender contenidas dentro de dicho concepto, las que se adeuden por el arrendatario hasta el momento del desalojo propugnándose de esta forma una interpretación amplia del precepto⁸. El procedimiento, en este caso, seguirá los trámites del juicio de cognición. Importante resulta este precepto en función de la economía procesal ya que, desde la legislación anterior, se hacía preciso esperar a la sentencia de desahucio para interponer la preceptiva demanda a efecto de reclamar las cantidades debidas por el arrendatario, pudiendo, en su caso, trabar embargo por los bie-

⁸ Vid. ARAGONES BELTRAN, *Normas procesales*, cit., p. 4.

nes realizables en la ejecución del desahucio, pero debiéndose reclamar en todo caso, en juicio posterior.

6. RECONVENCIÓN Y ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN

Nada se dice tampoco respecto de la reconvencción. Por aplicación de las normas comunes de la LEC habrá que entender que, si bien resulta posible reconvenir tanto en el juicio de cognición como en los verbales, por su especial naturaleza no cabrá en los juicios de desahucio, como quedaba establecido en el artículo 128 del derogado TR [vid. sub. p. 7].

La facultad de enervar la acción por parte del arrendatario en los juicios de desahucio por falta de pago de la renta introdujo en la legislación anterior una especialidad procesal sustantiva cuya justificación hay que buscarla en el principio general de protección del arrendatario que animaba el texto anterior. En la nueva regulación se aborda la modificación del régimen del enervamiento mediante la nueva redacción que recibe el artículo 1563 de la LEC.

La facultad de enervamiento se prevé para todos los arrendamientos urbanos, tanto los contenidos en la legislación especial como los excluidos de la misma, siempre que se trate de arrendamientos de viviendas o locales destinados a actividades profesionales, mercantiles o industriales. Junto a ello se modifica el momento en que dicho enervamiento puede hacerse efectivo, estableciendo la nueva regulación que deberá tener lugar en algún momento anterior al señalado para la celebración del juicio (DA quinta. 1, 1.º). Además la LAU incluye conceptos específicos en la reclamación de cantidades por lo que habrá que entender afectadas tanto rentas como cantidades asimiladas o aquellas que el arrendatario se hubiere comprometido a pagar.

La nueva regulación opera una importante limitación cuando regula el uso que el arrendatario puede hacer de esta facultad. Por un lado se impide el enervamiento cuando dicha facultad se hubiera utilizado en procedimiento anterior sobre el mismo contrato. Por otro se impide cuando el arrendatario hubiera sido requerido de pago por cualquier medio que permita acreditar su constancia y no las hubiese satisfecho antes de interponerse la demanda, siempre que el requerimiento se hubiere verificado cuatro meses antes de interponerse la misma. Dichos extremos habrán de contenerse, si concurren, en la presentación de la demanda para que el Juez, a su vista, pueda advertir de la posibilidad o imposibilidad de usar de tal facultad al arrendatario.

No queda recogida, sin embargo, la posibilidad de enervamiento de la acción en el supuesto en que, por acumularse las pretensiones de desahucio y reclamación de cantidad, el cauce procesal sea el juicio de cognición y no el de desahucio. Pese a la omisión de la Ley, entendemos que cabría enervar la acción⁹, ya que la novación procedimental no implica un cambio sustancial en la pretensión ni puede entenderse como determinante de la misma, en cuanto que el interés principal del actor sigue siendo el lanzamiento, evitándole mediante la acumulación una sucesión procesal contraria a los principios de economía y celeridad. En cualquier caso será cuestión a la que la interpretación doctrinal y jurisprudencial habrán de dar respuesta en el curso de vigencia de la nueva Ley.

7. MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

El número segundo de la disposición adicional quinta establece una cláusula general de tramitación preferente para los recursos ante las Audiencias Provinciales y el Tribunal Supremo, contenida ya en el antiguo artículo 140 del TR. Junto a ello se modifica sensiblemente el artículo 1566 de la LEC en el sentido de posibilitar la consignación tanto judicial como notarial, manteniendo como presupuesto para la admisión del recurso el pago o consignación de las rentas vencidas y las que deba pagar adelantadas, requisito que sólo se contempla para el juicio de desahucio cuando debería haberse previsto también para la apelación en el juicio de cognición. La supresión de los párrafos segundo y tercero del antiguo artículo 1566 LEC no tiene otra consecuencia que la obligación que parece desprenderse de mantener consignadas las cantidades señaladas sin poner a disposición del beneficiario las mencionadas sumas hasta la resolución del recurso¹⁰. Por contra, la supresión del párrafo cuarto, implica la posibilidad de proceder a la ejecución provisional de la sentencia a pesar de la consignación realizada, consiguiendo agilizar, de esta manera, los trámites en vía de recurso.

Es preciso hacer notar que la nueva redacción del párrafo primero del art. 1567 encierra una contradicción evidente en relación con lo dispuesto en el art. 1566. El incumplimiento de la obligación de pago o consignación por el

⁹ Cfr. DE COSSIO, LEON-CASTRO, *Comentarios...*, *Ob. cit.*, pp. 503-504. En el mismo sentido FERNANDEZ HIERRO, *Los procedimientos...*, *Ob. cit.*, p. 55.

¹⁰ Vid. DOMINGUEZ PLATAS, *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos* *con VALPUESTA, CAPILLA y otros), *Tirant lo Blanch*, Valencia, 1995, p. 396.



demandado recurrente, o bien produce el efecto de no admitir el recurso en ningún caso (art. 1566), o bien se le concede por el Juez o Tribunal que conozca del recurso un plazo de cinco días para subsanar el defecto (art. 1567). En esta cuestión, el legislador ha ido más allá de la doctrina emanada del TC, en el sentido de posibilitar *a posteriori*, no la acreditación del cumplimiento del requisito, sino el cumplimiento del requisito mismo, esto es, el pago o consignación de las rentas vencidas y las que debiera pagar adelantadas. Junto a ello, hay que recordar, desde la redacción del art. 1567.I, que la ejecución siempre procede a instancia de parte y que el recurso de casación, en este trámite, no se inadmite sino que no se tiene por preparado. El arrendatario, sigue diciendo el art. 1567, deberá proveer el pago de las diversas cantidades que se vayan devengando a lo largo de la tramitación del recurso, pudiendo adelantar dichas cantidades de formar cautelar. El abono no reviste otra naturaleza que la propia del presupuesto que el artículo le otorga, sin que pueda ser entendido como novación del contrato, como específicamente señala el artículo comentado.

El numeral tercero de la disposición adicional quinta contiene a modificación del artículo 1687.3 de la LEC, a efectos de determinar las sentencias dictadas en apelación susceptibles de ser recurridas en casación.

De acuerdo con la nueva regulación son susceptibles de ser recurridas en casación:

1. Todas las sentencias dictadas en grado de apelación, en los litigios sustanciados por los trámites del juicio de cognición salvo en aquellos supuestos en que fueren conformes las sentencias dictadas en primera y segunda instancia. En todos estos supuestos siempre que la cuantía supere 1.500.000 para las viviendas y 6.000.000 para arrendamientos de fincas destinadas a uso distinto del de vivienda.

2. El resto de las sentencias dictadas en apelación, cuando se hubieran seguido los trámites del juicio de desahucio podrán ser recurridas en casación siempre que la cuantía supere 1.500.000 pesetas si se trata de arrendamientos de vivienda y 6.000.000 pesetas si se trata de arrendamientos distintos a vivienda. Las sentencias dictadas en apelación, en los juicios de desahucio por falta de pago de la renta quedan excluidas del recurso de casación.

3. La sentencia de apelación recaída en los juicios de retracto será recurrible en casación siempre que se acomode a las cuantías antedichas.

El tránsito procesal de la antigua a la nueva normativa viene regulado en la disposición transitoria sexta, de acuerdo con la que se puede establecer el siguiente esquema:

- Los litigios iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva LAU, seguirán los trámites del procedimiento iniciado. Como excepción, la nueva regulación de la casación será aplicable cuando hubiere sido dictada sentencia en segunda instancia después de la entrada en vigor de la presente Ley, siempre que se refieran a arrendamientos de locales de negocio.
- Los litigios iniciados con posterioridad a la entrada en vigor de la nueva LAU se tramitarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 29/95 cualquiera que sea la regulación material aplicable.

8. CONSIDERACIÓN FINAL

El propósito del legislador al actualizar la regulación procesal en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos se dirige principalmente a clarificar el esquema normativo, introduciendo criterios de simplificación, economía y celeridad.

En este aspecto la Ley 29/94 merece un juicio positivo por cuanto la claridad en el panorama de las vías procesales es un presupuesto derivado del derecho fundamental contenido en el artículo 24 de la Constitución.

Sin embargo, el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva no debe agotarse en ese propósito. La respuesta procesal debe ser adecuada al presupuesto material, justa y eficaz, evitando, en todo caso la indefensión. Desde esta perspectiva, casar los presupuestos de celeridad y simplificación con las exigencias de un proceso equitativo con todas las garantías no siempre resulta tarea fácil, sobre todo cuando el objeto litigioso presenta perfiles sociales vinculados con la dignidad de la persona. En este contexto hemos intentado subrayar aquellos aspectos en los que la nueva regulación, analizada desde las exigencias constitucionales del derecho a la tutela judicial efectiva, no nos parece plenamente satisfactoria.