

CIVIL

DEMANDADO Y AVALISTA DE
RENTAS DE ARRENDAMIENTO
¿HA DE CONSIGNAR PARA PODER APELAR?
(CASO PRÁCTICO)

Núm.
166/2006

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

ENUNCIADO

En un proceso que sustancia una pretensión acumulada de acciones en materia de arrendamientos urbanos, ha sido dictada una sentencia estimatoria de la demanda declarando resuelto el contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas, condenando a la demandada a dejar libre y a disposición de la actora el local arrendado con apercibimiento de lanzamiento, y estimándose igualmente la acción acumulada en reclamación de rentas, se condena a la arrendataria y a Juan en su condición de avalista a abonar unas determinadas cantidades en concepto de rentas y cantidades asimiladas, de forma conjunta y solidaria.

Juan desea apelar la sentencia sólo en relación con las cantidades que él avala pues el pronunciamiento referido al lanzamiento le es indiferente, pero se plantea si para poder apelar debe o no tener que consignar las cantidades previstas en el artículo 449.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) como rentas vencidas, dada su condición de demandado, pero no de arrendatario sino de avalista de cantidades, que es la naturaleza de su posición dentro del contrato de arrendamiento de local. Intentemos aclarar su duda a Juan.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Situación del avalista de cantidades en un contrato de arrendamiento urbano.
2. Razonamientos para evitar que el avalista tenga que consignar las cantidades como si de arrendatario se tratase.

SOLUCIÓN

Dice el artículo 449.1 de la LEC que en los procesos que lleven aparejado el lanzamiento no se admitirán al demandado los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación si, al prepararlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas.

Habiéndose ejercitado acumuladamente por el trámite del juicio verbal acción de desahucio por falta de pago de la renta y además de reclamación de las cantidades debidas por tal concepto, Juan se plantea si al preparar el recurso de apelación únicamente contra el pronunciamiento de la sentencia condenatoria al pago de las cantidades adeudadas, puede suceder que la actora se oponga al amparo del artículo 457.5 de la LEC a la admisibilidad del recurso por falta de consignación de cantidades. La cuestión es si cabe exigir a Juan como fiador del contrato de arrendamiento la consignación del artículo 449.1 de la LEC ante una demanda estimada en su totalidad que ejercitaba la acción acumulada de reclamación de rentas.

La exigencia de tener satisfechas las rentas vencidas y las que según el contrato deba el arrendatario pagar adelantadas contenida en el artículo 449 de la LEC no afecta a todos los procesos arrendaticios, sino tan sólo a aquellos cuya sentencia estimatoria lleva aparejado el lanzamiento, es decir, todos aquellos en que se ejercite una acción resolutoria del contrato, ya por falta de pago o por cualquier otra causa, en tanto que dicha exigencia no será de aplicación, cuando el objeto del proceso sea simplemente la reclamación de las rentas adeudadas a la determinación de su importe, pero sin pretender la resolución del contrato.

Ahora bien, cuando se ejercitan varias acciones acumuladas, alguna de las cuales no conlleva aparejado el lanzamiento y otra u otras sí, como ocurre en el caso del artículo 40.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en que se ejercita acción de desahucio por falta de pago y acumuladamente la de reclamación de rentas, surge el problema de si es o no necesaria la consignación cuando únicamente se pretende recurrir el pronunciamiento relativo al pago de cantidad y no al relativo a la resolución del contrato que llevaría aparejado el lanzamiento, ello unido al hecho de que Juan es sólo fiador de cantidades y no arrendatario, aunque sea demandado.

La reforma operada en la disposición adicional quinta de la LAU de 1994 por la disposición adicional cuarta de la Ley 50/1998, de 30 de noviembre, había despejado las dudas existentes sobre la exigencia en tales casos del requisito de pago o consignación para recurrir, al contemplar con carácter general, al igual que el artículo 449.1 de la vigente LEC, la necesidad de consignación para recurrir, que el artículo 1.566 de la derogada LEC limitaba al juicio de desahucio.

Actualmente, partiendo de que la acreditación de estar al corriente del pago de rentas ha de hacerse al preparar el recurso (art. 449.1) y que en el escrito de preparación debe hacerse expresa mención de los pronunciamientos que se impugnan (art. 457.2), lo cual permite a las partes y al Juez

conocer desde ese momento qué pronunciamientos son objeto de recurso, parece razonable que el requisito opere exclusivamente cuando el recurso de apelación se extienda a la condena que lleva consigo el lanzamiento, pero no cuando se dirige sólo contra la reclamación de cantidad estimada por la sentencia, pues ésta, en cuanto al pronunciamiento resolutorio del contrato que lleva aparejado al lanzamiento, puede ser inmediatamente ejecutada sin aguardar a la resolución del recurso de apelación interpuesto contra la condena al pago de cantidad.

Así pues, entendemos que Juan puede apelar sin tener que consignar cantidad alguna, siendo separables las dos acciones estimadas a efectos del requisito de consignación del artículo 449 de la LEC.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, art. 1.566.
- Ley 29/1994 (LAU), art. 40.2 y disp. adic. quinta.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 449 y 457.
- SAP de Valencia de 12 de junio de 2002.