

José Ignacio ATIENZA LÓPEZ

Secretario Judicial

• ENUNCIADO:

Doña Juana ha iniciado una acción de desahucio contra su inquilina doña Pepa por expiración del término contractual, habiendo sido requerida notarialmente para el abandono de la finca por entender finalizado el contrato que unía a ambas. Habiéndose dictado sentencia en la primera instancia, la misma ha sido plenamente estimatoria para la propietaria de la finca ordenándose en la sentencia la resolución del contrato y lanzamiento de la demandada ocupante con condena en costas para doña Pepa.

Ésta ha preparado y formalizado recurso de apelación contra la sentencia y, con ocasión de la preparación del recurso, abonó en la cuenta del Juzgado las rentas debidas hasta el momento de tal preparación y con el compromiso de continuar haciendo los pagos mensuales de la renta (lo cual ha cumplido) no por propia iniciativa sino como consecuencia de un requerimiento judicial verificado al efecto a instancia de la arrendadora. Doña Juana expone al Juzgado lo indebido de tal pago ya que estamos ante un desahucio por expiración del término contractual y no ante un desahucio por falta de pago de la renta, si bien se aviene a verificar el pago ante los apercibimientos judiciales que en el requerimiento se le indican, en el sentido de otorgar firmeza a la sentencia y tenerla por desierta en su recurso.

La sentencia que ha sido dictada por la Audiencia Provincial correspondiente ha desestimado el recurso de apelación y por tanto confirma la dictada en la primera instancia, condenando en las costas de la apelación a doña Pepa. Ésta pide que le sean devueltas las cantidades que abonó en concepto de rentas por considerar que fueron pagadas en la cuenta del Juzgado solamente para cumplir el requisito procedimental que le permitía mantener su recurso de apelación y, oponiéndose a ello, doña Juana, la cual solicita como medida cautelar y ante el órgano de apelación la retención de las cantidades consignadas judicialmente como rentas para asegurar el pago de las costas tasadas a cuyo pago queda obligada la inquilina en ambas instancias e igualmente para hacer frente a otra condena en costas a la que ha quedado obligada la misma demandada en otro procedimiento tramitado ante otro Juzgado distinto.

• CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Naturaleza jurídica de las rentas abonadas en el desahucio con ocasión de la preparación del recurso de apelación y destino que ha de darse por los órganos jurisdiccionales a tales cantidades.
2. Posibilidad legal de modificar el destino de las rentas consignadas.
3. Competencia para tramitar y decidir sobre la medida cautelar solicitada.

• SOLUCIÓN:

En relación con el **destino legal de la consignación** efectuada en el juicio de desahucio, y centrándonos en el planteamiento de nuestro caso, hemos de indicar que el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) de 1881 y actual artículo 449.1 y 2 de la vigente LEC son claros en su redacción y están previstos para todo tipo de desahucio, y no sólo para el que tiene lugar por falta de pago de la renta, aunque éste sea el supuesto más habitual. La referida norma dice que «en ningún caso se admitirán al demandado los recursos de apelación y casación si no acredita al interponerlos tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas o si no las consigna judicial o notarialmente», añadiendo el artículo 1.567 de la LEC de 1881 que «si el arrendatario no cumpliese con lo prevenido en el artículo anterior, se tendrá por firme la sentencia y se procederá a su ejecución. También se tendrá por desierto el recurso interpuesto por el arrendatario cualquiera que sea el estado en que se halle, si durante la sustanciación del mismo dejare aquél de pagar los plazos que venzan». Esta redacción resulta similar a la establecida en el artículo 449.2 de la LEC vigente. De tales preceptos se deduce que el destino legal de dicha consignación no es otro que el pago de rentas.

Estos preceptos son aplicables a todos los desahucios y no sólo ni exclusivamente al derivado del impago de rentas y ello se infiere, primero, de estar inserto dicho precepto en la regulación de aquéllos, segundo, de no existir ninguna excepción y tercero, porque tal exigencia rige para los recursos de apelación y casación siendo evidente que estos últimos proceden no precisamente en los supuestos de desahucio por falta de pago de rentas de viviendas. Es más, no sólo la sistemática de la Ley y su dicción permiten hacer tal afirmación, sino la razón o motivo de la exigencia referida, que no es otra que evitar cuando se acciona para que se declare resuelto el contrato, que el inquilino que impaga siga disfrutando de la vivienda o que al estimarse la acción resolutoria deje de pagar y mantenga el uso y disfrute.

La Sentencia del Tribunal Constitucional (TC), de 26 de octubre de 1998, establece en su fundamento de derecho segundo que «este Tribunal en una reiterada y consolidada doctrina ha declarado que el pago o consignación de las rentas vencidas al tiempo de la interposición del recurso, o de las que vayan venciendo durante su tramitación, no constituye un formalismo desproporcionado contrario al derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 de la CE en su vertiente de derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos. Por el contrario representa una exigencia esencial para el acceso y la sustanciación de los recursos cuya finalidad es asegurar los intereses del arrendador que ha obtenido una sentencia favorable para evitar que el arrendatario se valga del sistema de recursos que la ley le concede como medio para continuar en el goce o uso del inmueble arrendado sin satisfacer su contraprestación, convirtiendo así el recurso en una maniobra dilatoria de lanzamiento en perjuicio de su arrendador» e igualmente «la falta de cumplimiento de este requisito al recurrir supone omisión de requisito insubsanable y esencial que es causa legal de inadmisibilidad del recurso y... es materia de orden público... escapando al poder dispositivo de las partes y del órgano judicial».

En aplicación de la precedente doctrina del TC entendemos que dicha **consignación** sólo puede tener dicho **destino legal** y por ello no es dable destinar a fin distinto la cantidad consignada sino para el pago de rentas debidas, no siendo imputables a las costas futuras de otro proceso civil aunque se siga entre las mismas partes, debiendo agotarse en la aplicación a tal destino económico con independencia del órgano judicial que deba conocer de tal materia.

En cuanto a la **medida cautelar** pedida por la propietaria, hay que comenzar reconociendo que la necesidad de las medidas de este tipo no puede hacer ocultar la exigencia de una serie de requisitos y cautelas que han de concurrir a la hora de su adopción y que vienen reseñadas en el artículo 728 de la LEC, que en todo caso han de ser razonadas fijándose uno de sus límites (STC de 13 de febrero de 1995) en su homogeneidad con las medidas ejecutivas, pues al anticipar las medidas cautelares en parte los efectos de la decisión final, resulta evidente que no cabe acordar cautelarmente medidas que produzcan consecuencias que nunca podrían derivarse de la resolución final.

En relación con la **competencia** del órgano de apelación **para conocer de la medida cautelar** pedida ante él hay que partir del mandato del artículo 723.1.º de la LEC que atribuye tal competencia al órgano que está conociendo en primera instancia del asunto. Éste sería aquel en el cual se encuentran consignadas las rentas o sea el Juzgado de Primera Instancia, si bien cabe que la Sala de apelación mediante una interpretación extensiva del artículo 732.2 de la LEC pueda entrar a conocer de la petición de medida cautelar para evitar dilaciones innecesarias. En cualquier caso, debe quedar claro que lo que se consigne en el proceso civil a efectos de poder recurrir la sentencia de primera instancia en apelación sólo puede destinarse al pago de rentas de alquiler vencidas y exigibles, a favor de la parte arrendadora (solicitante de la medida cautelar) puesto que dicha cantidad ingresó en la esfera de influencia patrimonial de la misma, pero no es derivable para atender las costas procesales de la instancia, apelación o causadas en otro procedimiento.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **SSTC de 13 de febrero de 1995 y 26 de octubre de 1998.**