

M.^a del Mar CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

• **ENUNCIADO:**

El titular de una vivienda obtiene a su favor una sentencia de desahucio por falta de pago al no considerarse enervada la acción por el arrendatario con la suma consignada y considerada por el mismo como debida; el arrendatario recurre en apelación y procede a su vez a la consignación periódica de las sumas correspondientes a las rentas que se van devengando durante la tramitación del recurso; por su parte, el arrendador interesa la ejecución provisional de la sentencia, oponiéndose el arrendatario alegando, en primer lugar, no ser susceptibles de ejecución provisional las sentencias de desahucio y, en segundo lugar, un perjuicio irreparable para el supuesto de que se produzca el lanzamiento; habiéndose dado traslado de dicha oposición a la parte ejecutante, ésta además de oponerse a las alegaciones vertidas ofrece caución.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. Ejecución provisional de la sentencia de desahucio.
2. Causas de oposición.

• **SOLUCIÓN:**

1. Se constituye la cuestión planteada como una de las más discutidas y de puesta en práctica menos uniforme en los Tribunales en relación con la ejecución provisional; efectivamente, el artículo 525 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) enumera de manera específica aquellas sentencias que no pueden ser objeto de ejecución provisional, sin que en dicha enumeración se encuentren las sentencias de desahucio.

No obstante lo dicho, el artículo 449.1 del mismo texto legal establece que en los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación, extraordinario o 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, añadiendo el apartado dos la imposición de la obligación de pagar los plazos que venzan durante la sustanciación del recurso, debiendo en caso contrario declararse desierto.

Pues bien, constituida la obligación del pago de las rentas y demás cantidades convenidas en el contrato de arrendamiento como un requisito de procedibilidad para interponer el recurso de apelación y mantener viva su tramitación, y configurándose tal pago como una contraprestación a favor del arrendador por el mantenimiento del uso de la finca contra su voluntad en tanto se sustancia el

recurso interpuesto, resulta contradictorio permitir la posibilidad de ejecutar provisionalmente la sentencia, que acuerda el lanzamiento, recaída en primera instancia, privando así al arrendatario de su derecho al uso de la vivienda o local y a la vez exigirle el gravamen económico de la consignación de las rentas que se vayan devengando para mantener la tramitación del recurso de apelación, pues en caso contrario habría de declararse desierto tal recurso.

2. Otra cuestión que se plantea es la posible oposición al amparo de lo establecido en el apartado segundo del número 2 del artículo 528 de la LEC, esto es, que tratándose de una sentencia de condena no dineraria resulte imposible o de extrema dificultad atendida la naturaleza de las actuaciones ejecutivas, restaurar la situación anterior a la ejecución provisional o compensar económicamente al ejecutado mediante el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren si la sentencia fuera revocada; pues bien, la dificultad se pone de manifiesto si ponemos en relación el precepto transcrito con el punto número tres del artículo siguiente, esto es, el artículo 529, efectivamente dicho precepto al tratar sobre la sustanciación de la oposición a la ejecución provisional establece que si la oposición lo fuera en relación a la ejecución de sentencias de condena no dineraria y se hubiere alegado la causa de oposición antes mencionada, el que la hubiere solicitado, el ejecutante, además de impugnar cuanto se haya alegado de contrario, podrá ofrecer caución suficiente para garantizar que, en caso de revocarse la sentencia, se restaurará la situación anterior o, de ser esto imposible, se resarcirán los daños y perjuicios causados; pues bien, por un lado, resulta difícil imaginar un supuesto de lanzamiento por resolución de contrato de arrendamiento, en el que no pueda valorarse económicamente los perjuicios que de esta naturaleza, únicos contemplados en la ley, se vayan a producir al arrendatario por su salida de la finca, para el supuesto de que se estime el recurso planteado y se vea obligado el arrendador a reponer al arrendatario en la posesión; por otro lado, si la ley permite al ejecutante ofrecer una caución para hacer frente a los daños y perjuicios causados a fin de que se provea la ejecución provisional interesada, supone que se contempla la posibilidad de cuantificar dichos daños y perjuicios y si son cuantificables y susceptibles de afianzamiento a través de la caución, no nos hallaríamos ante el supuesto de oposición previsto en el artículo 528.2.2.º que ha desencadenado la sustanciación del incidente de oposición y que, recordamos, hacía referencia a los casos en los que la ejecución provisional de la sentencia resultara de imposible o extrema dificultad restaurar la situación anterior o, como en el caso de los desahucios con lanzamiento, compensar económicamente al ejecutado mediante el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren; de todo ello podemos concluir que la previsión de tal caución para el supuesto de que el ejecutado se oponga al lanzamiento a través de la ejecución provisional ha arbitrado una suerte de fianza para las ejecuciones provisionales de sentencias de condena no dineraria, en contra de lo establecido como principio rector de la ejecución provisional en el punto segundo del artículo 524 en el que se establece que la ejecución provisional de sentencias de condena que no sean firmes se despachará y llevará a cabo del mismo modo que la ejecución ordinaria por el Tribunal competente para la primera instancia.

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

- **Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, arts. 524, 525, 528 y 529.**