

PROCESOS ARRENDATICIOS: REGULACIÓN ANTERIOR Y POSTERIOR A LA LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

Miguel Ángel TOLEDANO JIMÉNEZ
Abogado

Sumario:

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. REGULACIÓN NORMATIVA.
- III. COMPETENCIA.
- IV. POSTULACIÓN PROCESAL Y DEFENSA TÉCNICA.
- V. PROCEDIMIENTOS:
 - a) Regulación anterior.
 - b) Juicio ordinario.
 - c) Juicio verbal. Enervación.
 - d) Acumulación de acciones.
- VI. RECURSOS.

I. INTRODUCCIÓN.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos supuso una importante aportación al ámbito procesal de los arrendamientos urbanos e intentó aglutinar y condensar la normativa procesal al respecto. Dicha Ley, según se establecía en el apartado 5 de su PREÁMBULO, establecía que en la regulación de los procesos arrendaticios la competencia para conocer de las controversias correspondía al Juez de Primera Instancia del lugar donde esté situada la finca urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la competencia por vía de sumisión expresa o tácita a Juez distinto, lo cual no obstaba (seguía diciendo el preámbulo) la posibilidad de que las partes en la relación jurídica pudieran pactar para la solución de sus conflictos la utilización del procedimiento arbitral.

La Ley 29/1994 dio una importancia fundamental al juicio de cognición en la tramitación de los procesos arrendaticios, y el referido preámbulo, recordaba que había que hacer salvedad expresa de los supuestos de aplicación del juicio de desahucio y del juicio verbal cuando se ejecutaran, en este último caso, acciones para determinar rentas o importes que correspondiera abonar al arrendatario.

Se regulaban asimismo las condiciones en las que el arrendatario podía enervar la acción en los desahucios promovidos por la falta de pago de cantidades debidas por virtud de la relación arrendaticia, lo cual apenas ha variado; y en los supuestos de acumulación de acciones se estableció la posibilidad de acumulación que asiste a los arrendatarios cuando las acciones ejercitadas se funden en hechos comunes y se dirijan contra el mismo arrendador, así como se permitió al arrendador, en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago, el ejercicio acumulado y simultáneo de la acción de resolución del contrato y la reclamación de las cantidades adeudas (acumulación que se ha mantenido con la nueva LEC).

Por último, en la Ley 29/1994, el apartado 5 del preámbulo recogía como novedad más significativa de la ley en materia procesal la regulación del recurso de casación en materia arrendaticia por entender que la materia, «dada su importancia y la transcendencia de los cambios normativos que esta norma introduce, debe poder ser objeto de una doctrina jurisprudencial elaborada en sede del Tribunal Supremo». Señalando asimismo como notas más características del recurso de casación que sólo serían susceptibles de dicho recurso las sentencias dictadas en los procesos seguidos por los trámites del juicio de cognición, siempre que las sentencias de primera y segunda instancia no sean conformes, y la renta de los contratos se encuentre por debajo de los límites que por ley se consagran, y así la disposición adicional quinta.³ de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 modificó el párrafo 3 del artículo 1.687 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) de 1881 referente a las resoluciones o sentencias susceptibles de recurso de casación en materia de arrendamientos urbanos. Siguiendo en la actualidad, tras la nueva LEC, los arrendamientos urbanos, un régimen similar al de otras materias, y permitiendo que contra las sentencias recaídas en segunda instancia, pueda interponerse el recurso extraordinario por infracción procesal o el recurso de casación, tramitándose ambos con arreglo a las normas procesales previstas en la LEC 1/2000, con la singularidad de que cuando se trate de procesos que lleven aparejado el lanzamiento, el recurrente deberá acreditar tener satisfechas las rentas vencidas.

II. REGULACIÓN NORMATIVA.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos dedicaba el Título V a los procesos arrendaticios, dicho Título estaba compuesto por tres artículos:

Artículo 38, regulaba la competencia.

Artículo 39, regulaba el procedimiento.

Artículo 40, regulaba la acumulación de acciones.

Estos artículos eran de aplicación preceptiva, toda vez que el artículo 4.º 1 de la LAU indicaba que los arrendamientos regulados en la Ley se someterían de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I, IV y V.

Sin embargo, en la LAU de 1994 había otras disposiciones que también hacían referencia a los arrendamientos urbanos, como eran la disposición adicional primera que sometía en cuestiones de competencia y procedimiento a las viviendas de protección oficial a lo dispuesto en la LAU; disposición adicional quinta que modificaba los artículos 1.563 (desahucio por falta de pago y enervación de rentas), 1.566, 1.567 y 1.687 de la LEC, referentes estos últimos a los recursos de apelación y casación y a la necesidad de tener satisfechas las rentas vencidas y así acreditarlo al interponer el correspondiente recurso, la importante disposición transitoria sexta referente a los procesos judiciales, etc.

En la actualidad, tras la entrada en vigor de la LEC 1/2000, de 7 de enero, se han operado importantes modificaciones, toda vez que su disposición derogatoria única ha procedido a derogar, entre otros, los artículos 38 a 40, incluido, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el Decreto de 21 de noviembre de 1952, por el que se desarrollaba la base décima de la Ley de 19 de julio de 1944 sobre normas procesales aplicables en la justicia municipal (regulaba en denominado juicio de cognición que se había convertido en procedimiento tipo en materia de arrendamientos urbanos), así como una derogación de la casi totalidad de la LEC de 1881 y en consecuencia de los denominados en dicha Ley juicio de desahucio y de retracto.

En la nueva LEC, la regulación en materia de procesos arrendaticios aparece fundamentalmente reflejada en los artículos 249, 250 y 251 referentes al juicio ordinario y al juicio verbal, así como a la determinación de la cuantía, el artículo 438.3 referente a la acumulación de acciones, y los artículos 448, 449 y siguientes de la LEC en materia de recursos.

III. COMPETENCIA.

El órgano jurisdiccional competente objetivamente para conocer de los asuntos referentes a los arrendamientos urbanos, sigue siendo el mismo, es decir, el Juez de Primera Instancia, siendo territorialmente competente el del lugar donde radique la finca.

Esta competencia venía regulada en el derogado artículo 39 de la LAU de 1994 en relación con los artículos 62 y 63 de la LEC de 1881, y establecía que el conocimiento de los litigios relativos a los arrendamientos que regule la LAU de 1994 correspondía al Juez de Primera Instancia del lugar en que se halle la finca sin que fueran aplicables las normas sobre sumisión expresa o tácita de la Sección Segunda del Título II del Libro Primero de la LEC de 1881.

En la actualidad todos estos artículos han quedado derogados, si bien con las excepciones hechas de las reglas 8.ª, 9.ª, 16.ª, 17.ª, 18.ª, 19.ª, 22.ª, 23.ª, 24.ª, 25.ª, 26.ª y 27.ª del artículo 63 de la LEC de 1881, referentes a cuestiones distintas de los arrendamientos urbanos, ya que se trata de reglas para determinar la competencia en supuestos de concursos de acreedores, quiebras, acogimiento familiar y adopción, nombramiento y discernimiento de los cargos de tutores o curadores, autorización para la venta de bienes de menores o incapacitados, etc.

La nueva LEC regula la competencia en los artículos 45, 47, 48 y 49 por lo que respecta a la competencia objetiva, y en los artículos 52.17 y 54 en lo referente a la competencia territorial.

No parece que las normas de competencia hayan variado con respecto a la legislación anterior, siendo las normas sobre competencia objetiva y territorial de carácter imperativo, y correspondiendo a los Juzgados de Primera Instancia el conocimiento, de todos los asuntos civiles que por disposición legal expresa no se hallen atribuidos a otros Tribunales, conociendo también dichos Juzgados de los asuntos, actos, cuestiones y recursos que les atribuye la Ley Orgánica del Poder Judicial. Nos surge aquí la duda en relación con el artículo 47 de la LEC referente a la competencia de los Juzgados de Paz, cuan-

do dice que les corresponde el conocimiento, en primera instancia, de los asuntos civiles de cuantía no superior a 15.000 pesetas (90,15 euros) que no estén comprendidos en ninguno de los casos a que, por razón de la materia, se refiere el apartado 1 del artículo 250; si repasamos este apartado 1 comprobamos que sus números 1.º y 2.º hacen referencia a los arrendamientos, pero únicamente cuando se trate de recuperar la posesión, por lo que si lo único que queremos es reclamar rentas o cantidades asimiladas por importe no superior a 15.000 pesetas (90,15 euros), me genera la incertidumbre de si una reclamación de rentas o cantidades asimiladas no superior a 15.000 pesetas debe presentarse ante el Juez de Paz, el artículo 47 en relación con el artículo 250.1 parece que así lo indica. No obstante, no parece tan sencillo ya que el artículo 249.1, regla 6.ª, establece que se decidirán en juicio ordinario cualquiera que sea su cuantía las demandas que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, ¿cabe pues interponer una demanda de juicio ordinario en reclamación de, por ejemplo, 10.000 pesetas (60,10 euros) de renta, ante el Juez de Paz? Sinceramente me parece que podría atentar contra el principio de seguridad jurídica, puesto que no siendo requisito necesario que el Juez de Paz sea licenciado en Derecho (art. 102 LOPJ) me parece temerario que conozca de un procedimiento de la envergadura del nuevo juicio ordinario, siendo un lego en la materia.

IV. POSTULACIÓN PROCESAL Y DEFENSA TÉCNICA.

La regulación anterior (LEC de 1881 y Decreto de 21 de noviembre de 1952) establecían que en el juicio de cognición era preceptivo el abogado pero no el procurador (arts. 4.º 2 y 10 LEC de 1881 y arts. 27 y 28 Decreto de 22 de noviembre de 1952), y en cuanto a los juicios verbales no era preceptiva la intervención de abogado ni procurador, salvo en el juicio de desahucio por falta de pago de la renta de locales de negocio (nueva referencia a los arts. 4.º 2 y 10 LEC de 1881).

El principio general recogido en la nueva LEC aparece regulado en los artículos 23.1 y 31.1 respectivamente para procuradores y abogados, así, la comparecencia en juicio será por medio de procurador legalmente habilitado para actuar en el Tribunal que conozca del juicio; y los litigantes serán dirigidos por abogados habilitados para ejercer su profesión en el Tribunal que conozca del asunto, y no se podrá proveer ninguna solicitud que no lleve la firma de abogado.

No obstante la regla general, existen excepciones, siendo en la nueva LEC prácticamente las mismas respecto a los abogados y procuradores, y vienen recogidas en los artículos 23.2 y 31.2 respectivamente. Estos artículos establecen que en los juicios verbales cuya cuantía no exceda de 150.000 pesetas y para la petición inicial de los procedimientos monitorios los litigantes podrán comparecer por sí mismos, sin necesidad de ser asistidos por abogado ni procurador, asimismo tampoco será necesaria la intervención de abogado en los escritos que tenga por objeto personarse en juicio, solicitar medidas urgentes con anterioridad al juicio o pedir la suspensión urgente de vistas o actuaciones. Ciertamente es que las partes, aun cuando no resulte preceptiva la intervención de abogado y procurador, pueden valerse de uno y/u otro, y deberá hacerlo constar así en la demanda, y si es el demandado quien desea valerse de los profesionales mencionados deberá también comunicarlo al actor, de conformidad con lo regulado en el artículo 32 de la LEC, se trata, en definitiva, de salvaguardar la igualdad de partes en el proceso, y de que ambas gocen de los mismos beneficios y prerrogativas.

V. PROCEDIMIENTOS.

- a) Regulación anterior.
- b) Juicio ordinario.

c) Juicio verbal. Enervación del desahucio.

d) Acumulación de acciones.

A) Regulación anterior.

De conformidad con lo recogido en el derogado artículo 39 de la LAU de 1994, los procesos judiciales relativos a los contratos regulados en dicha Ley se sustanciaban por las normas del juicio de cognición con las siguientes excepciones:

1. Se tramitarían por el procedimiento establecido para el juicio de desahucio regulado en los artículos 1.570 y siguientes, LEC de 1881, las demandas que se interpusieran por precario, extinción del plazo del arriendo o resolución del mismo por falta de pago de las rentas o cantidades asimiladas.
2. Se tramitarían por el juicio verbal las demandas en las que exclusivamente se ejercitaran acciones para determinar renta o importes que corresponda abonar al arrendatario, cualquiera que fuera la materia litigiosa.

En cuanto al juicio de retracto, no olvidemos que la LAU de 1994 no aludía al ejercicio de esta acción, la cuestión no resultó baladí, hasta el punto de ser tratada por el Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo (TS) en su reunión del día 15 de junio de 1995, siendo la tesis mayoritaria que «al no hacerse mención alguna al procedimiento a seguir en la LAU de 1994, deberá tramitarse esta clase de juicios por las normas del juicio de cognición».

La cuestión, en materia de procesos arrendaticios, quedaba meridianamente clara y era prácticamente reciente, sin embargo, la nueva LEC ha venido a suponer un vuelco total, como ya hemos expresado, con la derogación expresa de los artículos 38 a 40 de la LAU y la práctica totalidad de los artículos de la LEC de 1881. Analicemos la cuestión.

B) Juicio ordinario.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 249.1, apartados 6.º y 7.º, se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía:

- Las demandas que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia.
- Las que ejerciten una acción de retracto de cualquier tipo.

Parece que la nueva LEC se haya hecho eco de la falta de regulación existente en cuanto al retracto se refiere y haya querido paliar el olvido que tuvo la LAU en este sentido, motivando que el Pleno de la Sala Primera del TS tuviera que intervenir al respecto, tal y como ya hemos expuesto; la cuestión ahora aparece regulada con nitidez y claridad, las acciones de retracto de cualquier tipo que se ejerciten, se decidirán en juicio ordinario, por lo tanto esto nos lleva a pensar que será siempre necesaria la intervención de abogado y procurador.

El apartado 6.º del artículo 249.1 podría ser considerado como un cajón de sastre donde se englobarían todos aquellos asuntos relativos a los arrendamientos rústicos o urbanos de bienes inmuebles, exceptuando los desahucios por precario y por extinción del plazo, es decir, todos aquellos asuntos

que antes estaban reservados al juicio verbal como eran la determinación de rentas o importes que deba abonar el arrendatario, ahora se decidirán en juicio ordinario, así como las demandas en reclamación de rentas (entiendo que cualquiera que sea su cuantía excepto en los supuestos de acumulación de acciones del artículo 438.3), incumplimientos contractuales, etc.

No aparece como excepción el desahucio por precario, en un principio puede parecer que deba regularse por lo tanto mediante el juicio ordinario, pero el artículo 250.1, regla 2.^a, lo remite expresamente al juicio verbal, por lo tanto sí existe norma específica, y, entiendo que debe primar sobre la norma general.

Por último me asalta la duda de si sobre la base de los artículos 249.2, 250.2 y 438.3, cuando se trata de reclamaciones de renta o cantidades asimiladas, sin que se ejercite la acción de desahucio, hay que estar a la cantidad que se reclama en orden a ser pertinente el juicio ordinario o el verbal (que la cantidad exceda o no de 500.000 ptas.).

Lo cierto es que en este sentido he encontrado posiciones doctrinales distintas, me inclino con el profesor Yúfera Sales por entender que el procedimiento será el del juicio ordinario prescindiendo de la cuantía reclamada ya que como bien dice el mencionado jurista «cuando el legislador ha querido hacer una excepción sobre la determinación del procedimiento por razón de la materia, expresamente lo ha indicado -art. 249.1, puntos 4 y 8-» para los supuestos de reclamación de cantidades en materia de competencia desleal, propiedad industrial, propiedad intelectual y publicidad, y en reclamación de cantidades en materia de propiedad horizontal; en estos casos, cuando la demanda verse exclusivamente sobre reclamación de cantidad se tramitará por el procedimiento que corresponda, ¿por qué no ha hecho esta distinción la LEC en materia de arrendamientos? Entiendo que, sencillamente, porque no ha querido, ya que en otros casos sí lo ha hecho, por lo tanto, el procedimiento, independientemente de la cuantía, será el juicio ordinario, obviamente no es más que una opinión y los Jueces y Tribunales de Justicia, como siempre, tendrán la última palabra.

C) Juicio verbal. Enervación del desahucio.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 250.1, se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

- Las que, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractualmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana, dada en arrendamiento, ordinario o financiero, o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.
- Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.
- Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

Los supuestos por lo tanto, en principio, son claros: se decidirán en juicio verbal las demandas en las que se inste el desahucio por falta de pago, por expiración del término y por precario.

En cuanto al desahucio por falta de pago, el artículo 250 hay que ponerlo en relación con el artículo 439.3 de la LEC, que establece un requisito de forma a la hora de redactar la demanda, de tal manera que no se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario si el arrendador no indicare las circunstancias concu-

rentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio. A su vez, dicho artículo hay que ponerlo en relación con el artículo 22.4 de la LEC que determina cuáles son esas circunstancias concurrentes, cuando establece que en los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas debidas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Indicando, como hacía la legislación anterior, que lo dispuesto no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con al menos cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación. Estos dos artículos, 439.3 y 22.4 de la nueva LEC, vienen a sustituir al artículo 1.563.1, apartados 1, 2 y 3 de la LEC de 1881, reformado por la disposición adicional quinta.1 de la LAU de 1994, siendo su contenido prácticamente idéntico.

D) Acumulación de acciones.

La LAU de 1994 regulaba la acumulación de acciones en su artículo 40. Este artículo hacía referencia a dos tipos de acumulación:

1. En su apartado primero se refería a la posibilidad de que el actor acumulase las acciones que le asistan contra distintos arrendatarios de una misma finca, aunque lo sean por contratos diferentes siempre que aquéllas se fundamenten en hechos comunes a todos los demandados. Asimismo, establecía la posibilidad de que los distintos arrendatarios de una misma finca acumularan acciones contra el mismo arrendador, siempre que se fundamentasen en hechos comunes. Realmente, esta acumulación obedecía a las normas generales sobre acumulación de acciones que recogía la LEC de 1881, y resultaba en cierto modo repetitiva su inclusión en la LAU.
2. La acumulación novedosa, porque autorizaba lo que en principio era una acumulación prohibida, era la que recogía el artículo 40.2, que establecía que el arrendador, en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago, podría ejercer acumulada y simultáneamente la acción de resolución de contrato y la reclamación de las cantidades adeudadas. La tramitación de estos procesos se realizaría conforme a las normas reguladoras del juicio de cognición.

En la actualidad, tras la nueva LEC, y también como excepción a la prohibición de acumulación objetiva de acciones en los juicios verbales, el artículo 438.3 permite la acumulación de las acciones en reclamación de renta o cantidades análogas vencidas y no pagadas, siempre que lo reclamado no exceda de 500.000 pesetas, cuando se trate de juicios de desahucio de finca por falta de pago. Cuando la cantidad reclamada exceda de 500.000 pesetas (3.005,06 euros), las acciones de reclamación de renta y de desahucio por falta de pago podrán acumularse en el juicio ordinario.

En su apartado 4, el artículo 438 viene a sustituir al artículo 40.1 de la LAU, cuando hace referencia a esa acumulación no prohibida, sino consentida por las normas generales de acumulación de acciones, cuando nos remite a los artículos 72 y 73 de la LEC de 2000, en los casos de acumulación de acciones que uno tenga contra varios sujetos o varios contra uno, siempre que se cumplan los requisitos recogidos en los mencionados artículos. Bien es cierto que este artículo 438.3 se establece con carácter genérico para todos los procedimientos verbales y no sólo referido a los arrendamientos.

Por lo tanto, en materia de acumulación de acciones, no existen cambios importantes, sigue existiendo la acumulación especial, antes recogida en el artículo 40.2 de la LAU y ahora en el artículo

438.3 de la LEC, y la acumulación genérica, aplicable a todos los supuestos y materias, que se dará cuando se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 71, 72 y 73 de la LEC.

VI. RECURSOS.

En materia de recursos resulta, como paso previo e imprescindible, hacer referencia al artículo 449 de la nueva LEC que establece, para unos casos especiales, la obligatoriedad de cumplir determinados requisitos, sin los cuales no se tendrá acceso a los recursos.

Este artículo hace referencia concretamente a tres supuestos: procedimientos que lleven aparejado lanzamiento (desahucio), supuestos de condena a indemnizar daños y perjuicios derivados de la circulación de vehículos a motor, y procesos en los que se pretenda la condena al pago de cantidades debidas por un propietario a la comunidad de vecinos.

En lo que a los arrendamientos nos atañe, el artículo 449.1 de la LEC de 2000 establece 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.

En su apartado 2, el artículo 449 vuelve a recoger la idea que ya existía en la regulación anterior, de que durante la sustanciación de los recursos el demandado tiene que estar al corriente del pago de los plazos que vengzan o de los que deba adelantar, puesto que los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, se declararan desiertos, cualquiera que sea el estado en que se hallen, si esta falta de pago se produjera. Establece asimismo el artículo 449.2 *in fine* que el arrendador podrá adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarán a liquidación una vez firme la sentencia.

Por último, hay que hacer mención al apartado 6 del artículo 449 en relación con el artículo 231 de la LEC, que permite al recurrente que hubiera manifestado su voluntad de abonar, consignar, depositar o avalar las cantidades correspondientes, pero no acreditara documentalmente, a satisfacción del Tribunal, dichos requisitos, la subsanación de los defectos en que pudiera haber incurrido, entendiéndose que el Tribunal le concederá un plazo (no especifica la Ley qué plazo será) para que subsane la falta de acreditación documental de haber realizado los pagos debidos.

En cuanto a los recursos, no parece que la materia arrendaticia siga una evolución y regulación diferentes que el resto de materias, ya que de conformidad con lo estipulado en los artículos 448 y 455 de la LEC de 2000, contra todas las resoluciones judiciales que les afecten desfavorablemente, las partes podrán interponer los recursos previstos en la Ley, recogiendo expresamente el artículo 455.1 que las sentencias dictadas en toda clase de juicio, los autos definitivos y aquellos otros que la Ley expresamente señale serán apelables en el plazo de cinco días. Por lo demás el recurso seguirá las normas contenidas en los artículos 455 y siguientes, con las novedades introducidas en la apelación con respecto a la regulación anterior y que también, obviamente, son aplicables a los arrendamientos urbanos.

Por último, decir que se delimita perfectamente el acceso en materia de arrendamientos urbanos a los recursos extraordinarios, tanto al recurso extraordinario por infracción procesal como al recurso de casación, siendo ambos posibles en materia arrendaticia si se dan los requisitos y motivos que para ambos establece la nueva LEC (arts. 469 y 477, establecido uno para infracción de normas procesales y otro para infracciones de normas de derecho material).

No olvidemos el apartado XIV de la exposición de motivos de la LEC de 2000, cuando dice que la nueva Ley opera con tres elementos para determinar el ámbito de la casación: en primer lugar, el

propósito de no excluir de ella ninguna materia civil o mercantil; en segundo término, la decisión de dejar fuera de la casación las infracciones de normas procesales (para eso crea el nuevo recurso extraordinario por infracción procesal), y por último la relevancia de la función de crear autorizada doctrina jurisprudencial. Por lo tanto la materia arrendaticia tiene perfecto acceso a los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal siempre que se cumplan los motivos establecidos en la LEC, pero un estudio más a fondo de estos recursos sería objeto de otro artículo.