

EL PAGO O CONSIGNACION DE RENTAS, REQUISITO DE ADMISIBILIDAD DE LOS RECURSOS EN MATERIA ARRENDATICIA (En torno a la STC 344/1993, de 22 noviembre)

M.^a PIA CALDERON CUADRADO
Profesora titular de Derecho Procesal
Universidad de Valencia

SUMARIO: I. INTRODUCCION. II. LAS PAUTAS INTERPRETATIVAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL SOBRE EL ART. 148.2 LAU. III. EN GENERAL, EL DERECHO AL RECURSO EN EL PROCESO CIVIL COMO INTEGRANTE DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: 1. Discrecionalidad del legislador en su establecimiento. Necesaria limitación en su configuración. 2. La interpretación más favorable de las causas de inadmisión por los órganos jurisdiccionales y el principio de subsanación. IV. EN PARTICULAR, EL PAGO O CONSIGNACION DE LAS RENTAS VENCIDAS Y EL ART. 24.1 CE.1. ¿Justificación razonable y constitucionalmente legítima? A) Su verificación desde la perspectiva del arrendatario. Referencias objetivas y subjetivas del requisito. B) La protección del arrendador frente al uso fraudulento de los recursos. Exigencia de pago o consignación y exclusión de la ejecución provisional. 2. Requisito "indispensable" e inadmisión de oficio. 3. Sobre la pretendida necesidad de distinción entre el hecho del pago o consignación y su acreditamiento a efectos de una posible subsanación.

I. INTRODUCCION

Fue la Ley de 25 de junio de 1867 la que estableció como requisito de admisibilidad del recurso de apelación, o en su caso casación, pro-

cedente frente a sentencias pronunciadas en juicios de desahucio, el pago o consignación de las rentas vencidas.

En su redacción originaria la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 si bien había previsto, Título XII de la Parte primera "Del juicio de desahucio", que la sentencia dictada en este tipo de procesos fuera apelable en ambos efectos (art. 662), no llegó a establecer exigencia adicional alguna, propiciándose, entonces, la utilización del recurso con finalidad meramente dilatoria. Los abusos producidos por ésta y alguna otra norma reguladora del juicio de desahucio⁽¹⁾ motivaron su modificación requiriendo, por lo que a nosotros interesa, el tener satisfechas las rentas vencidas para acceder al recurso correspondiente.

A partir de este momento, y de forma ininterrumpida, dicha exigencia ha venido informando todas las reformas legales efectuadas en materia arrendaticia. El art. 1.566 de la actual LEC de 1881 (heredero que fue de los reformados arts. 662 y 667 de la LEC de 1855), el art. 163 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946 [en su remisión al precepto antes citado⁽²⁾], o el art. 148.1 de la LAU de 22 de diciembre de 1955, articulada por Decreto de 13 de abril de 1956⁽³⁾, serían ejemplos de esta línea legislativa que continúa en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por Decreto

(1) Señalaba MANRESA, *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*, VI, Madrid 1905, p. 6, que "bien pronto comprendieron los inquilinos y arrendatarios de mala fe que esa disposición de la ley les facilitaba el medio de seguir ocupando la finca por muchos meses y aun por años, utilizándose de ella sin pagar la renta al propietario, puesto que con sólo negar los hechos en que se fundaba la demanda, o no conformarse con ellos, se convertía el juicio en pleito ordinario y no podían ser lanzados mientras no recayese sentencia firme. En este punto quedó tan desamparado el derecho de los propietarios como lo estaba anteriormente, y para poner a ese mal el remedio que reclamaba la opinión pública y era de justicia, se promulgó la ley de 25 de junio de 1867. Por ella se reforman los arts. 638, 639, 640, 662, 663, 667, 669 y 672 de la ley de Enjuiciamiento, ampliando y determinando las causas que dan lugar al desahucio, y ordenando un procedimiento breve y sencillo con términos improrrogables para el caso en que el demandado no conviniera en los hechos; y para cortar de raíz el abuso antes indicado, se ordenó que no se admitiera al demandado el recurso de apelación, ni el de casación en su caso, si no acreditaba al interponerlo los plazos vencidos y los que debiera pagar adelantados, según el contrato de arriendo".

(2) Al respecto puede verse HIJAS PALACIOS, J., *Comentarios, divulgación y crítica de la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 1947, pp. 412 a 416.

(3) Todos los comentaristas coincidían que este precepto, aunque de nueva redacción no lo era de espíritu: "Será requisito indispensable, tanto para que el inquilino, arrendatario o subarrendatario pueda disfrutar de los plazos que para desalojar la vivienda o local de negocios establece este capítulo, como para interponer los recursos a que el mismo se refiere, que pague o consigne la renta que hubiere venido abonando a la iniciación del litigio, en el plazo y modo previstos en el contrato". Véase entre otros, RIOS SARMIENTO, J., *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Barcelona, 1959, p. 169.

4.104/1964, de 24 de diciembre, y parece que continuará en el futuro si llega a hacerse realidad el Proyecto de LAU aprobado por el Consejo de Ministros el día 28 de enero de 1994(4).

El actual art. 148.2 dispone: "Igualmente en todos los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, para que el inquilino o arrendatario puedan utilizar los recursos de que trata la sección 3.ª de este capítulo, habrán de acreditar, al interponerlos, tener satisfechas las rentas vencidas con arreglo a lo que vinieren pagando a la iniciación del litigio o consignarlas en el Juzgado o Tribunal". Y ha sido precisamente este requisito el que ha motivado reiterados pronunciamientos del Tribunal Constitucional, no tanto por su posible inconstitucionalidad, que en ningún momento ha llegado a cuestionarse, sino fundamentalmente por la interpretación que del citado precepto han llevado a cabo nuestros tribunales. Interpretación que se entendía contraria al derecho a la tutela judicial efectiva recogida en el art. 24.1 CE en su vertiente del derecho de acceso a los recursos legalmente previstos.

El tema se planteó ya en la STC 59/1984, de 10 de mayo, y ha sido constante en resoluciones posteriores como las SSTC 104/1984, de 14 de noviembre, 46/1988, de 21 de febrero, 49/1989, de 21 de febrero, 62/1989, de 3 de abril, 121/1990, de 2 de julio, 31/1992, de 18 de marzo, 51/1992, de 2 de abril, 87/1992, de 8 de junio, 115/1992, de 14 de septiembre, 130/1993, de 19 de abril, 214/1993, de 28 de junio, 346/1993, de 22 de noviembre, hasta la que vamos a comentar a continuación.

Los hechos que dieron lugar al recurso de amparo n.º 872/1991, y que resuelve la STC 344/1993 de 22 de noviembre, tienen su origen en un juicio sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio por cesión o subarriendo inconsentido. Su desarrollo, muy brevemente, fue el siguiente:

Dictada sentencia, estimando la demanda presentada por la parte arrendadora, los demandados interpusieron el recurso correspondiente sin justificar el pago o consignación de las rentas vencidas, pese a lo cual fue admitido a trámite por el juez de primera instancia que había conocido del mismo. Personados los apelantes en tiempo y forma ante la Audiencia Provincial, sin acreditar nuevamente el requisito antes

(4) Su artículo 36.2 remite al procedimiento establecido en la LEC para el juicio de desahucio respecto a las demandas que se interpongan por precario, por extinción del plazo de arrendamiento o por resolución del mismo por falta de pago de las cantidades a que se refiere la causa primera del apartado segundo del artículo 28 de esta Ley. Y por esa remisión, indirectamente de nuevo, sería aplicable el art. 1.566 LEC, cuya modificación, aunque no en este punto, también se pretende.

citado, se declara de oficio mal admitido el recurso de apelación y firme la sentencia del Juzgado por incumplimiento del art. 148.2 LAU.

Recurrida en súplica dicha resolución se aportan, entonces, los justificantes de las transferencias bancarias ingresadas en la cuenta del arrendador para pago de las rentas vencidas con una única excepción, la correspondiente a un mes intermedio. La Audiencia Provincial, sin embargo, confirma el auto de inadmisión, desestimando la súplica, basándose para ello tanto en esa concreta falta de acreditación como en la no aportación de los correspondientes justificantes en el momento de deducir el recurso.

Contra esta resolución se interpone demanda de amparo, siendo su fundamento "la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), pues la Audiencia Provincial habría hecho una interpretación excesivamente formalista del art. 148.2 de la LAU, conforme a la reiterada doctrina del Tribunal Constitucional, ya que el arrendatario habría pagado, en tiempo y forma, las rentas devengadas, habiéndose incumplido sólo el requisito formal de su acreditación que fue posteriormente subsanado".

II. LAS PAUTAS INTERPRETATIVAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL SOBRE EL ART. 148.2 LAU

Debe advertirse ya desde este momento que el Tribunal Constitucional estimó el amparo solicitado, reconociendo el derecho del recurrente a la tutela judicial efectiva, declarando la nulidad de los autos de la Audiencia Provincial y retro trayendo las actuaciones "al momento procesal inmediatamente anterior al pronunciamiento de dichas resoluciones, a fin de que el órgano judicial conceda a la recurrente en amparo la posibilidad de subsanar el defecto de acreditación del pago de la renta del mes de mayo de 1990, antes de adoptar la resolución que proceda".

Siendo éste el fallo, se deduce, sin dificultad, que la falta de acreditación en el momento de la interposición del recurso no puede fundamentar su inadmisión si la parte justifica el pago (o consignación) en un momento posterior, bien por propia iniciativa(5), bien tras la posi-

(5) Lógicamente y aunque no se diga, esta posibilidad debería tener un límite temporal, lo contrario vulneraría las más elementales reglas de preclusión a la vez que desvirtuaría la propia finalidad del requisito, así como su condición de presupuesto de admisibilidad. Véase al respecto la STC 59/1984, de 10 de mayo, parte de cuya fundamentación se recoge al final de este apartado.

bilidad de subsanación que deben otorgar los órganos jurisdiccionales. Consecuentemente la interpretación realizada por la Audiencia Provincial respecto a la improcedencia de una justificación posterior no es constitucionalmente correcta, como tampoco lo fue, y aquí difiere el Tribunal Constitucional de la opinión del Ministerio Fiscal(6), su actuación al no conceder trámite para subsanar un defecto que se considera subsanable.

Para llegar a esta decisión, el Tribunal Constitucional parte de una fundamentación que recoge y sistematiza argumentos utilizados en sentencias anteriores, señalando al respecto una serie de pautas interpretativas que deben tenerse en cuenta a la hora de aplicar el requisito del pago o consignación de rentas previsto en el art. 148.2 LAU (y en el art. 1.566 LEC). Estos criterios serían:

“1.º El pago o consignación de las rentas vencidas previo a la interposición del recurso y necesario para la sustanciación del mismo no constituye un mero requisito formal, sino una exigencia esencial para el acceso a la sustanciación de los recursos. Su finalidad es la de asegurar los intereses del arrendador que ha obtenido una sentencia favorable y evitar que el arrendatario se valga del recurso para dejar satisfacer la renta durante la tramitación del mismo –es decir, evitar que instrumentalice el proceso como una maniobra dilataria.

2.º Tal requisito, aunque permite una interpretación automática y rigurosa que lleve a considerar inescindible la exigencia del pago o consignación de las rentas y la simple acreditación, debe, sin embargo, interpretarse de manera finalista o teleológica, de modo que no convierta en obstáculo insalvable el incumplimiento involuntario y no malicioso de requisitos formales.

3.º La repetida interpretación teleológica obliga a distinguir entre el hecho del pago o consignación, que asegura la salvaguardia de los intereses del arrendador, y la acreditación de ese pago o consignación, que constituye un simple requisito cuyos eventuales defectos son susceptibles de subsanación.

(6) En el trámite de alegaciones, el fiscal, si bien consideró que la Audiencia Provincial incurrió en un formalismo excesivo respecto de la inadmisión de los justificantes, en general no lo hizo con relación a la falta de acreditación del mes en cuestión. Por ello interesó “que se dicte Sentencia desestimando la demanda de amparo por no vulnerar la resolución recurrida el derecho fundamental consagrado en el art. 24 de la CE”.

4.º La falta de prueba o acreditación del pago o consignación, al constituir un defecto subsanable, sólo puede fundar una resolución de inadmisión del recurso previa la concesión de un plazo para su subsanación sin que se haya cumplido el requisito. Así lo exigen el principio de interpretación de las normas procesales en el sentido más favorable a la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva y la regla general del art. 11.3 LOPJ.”

Conviene señalar, no obstante, que la unanimidad de criterios que parece desprenderse de la lectura de ésta y otras resoluciones del Constitucional no es tal. Sus primeras decisiones sobre la materia diferían de las actuales hasta el punto de haberse señalado que “las formas y requisitos procesales cumplen un papel de capital importancia en el proceso (...) y no debe dárseles, obviamente, el alcance de dejar al arbitrio de cada parte el cumplimiento de los requisitos procesales a la disponibilidad del tiempo en que han de cumplirse (...). Esto último es a lo que se llegaría si se otorgase el amparo solicitado, que consistiría –frente a lo que dispone con toda claridad en los preceptos legales aplicables–, o bien en eximir al recurrente del requisito de acreditar, en el momento de la interposición del recurso de apelación, que está al corriente del pago de las rentas, o bien en dejar a su arbitrio el tiempo en que habría de cumplirse tal requisito, o bien en privar de toda eficacia al mandato que impone dicho requisito” (STC 59/1984, de 10 de mayo).

III. EN GENERAL, EL DERECHO AL RECURSO EN EL PROCESO CIVIL COMO INTEGRANTE DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA

La interpretación realizada por el Tribunal Constitucional sobre el art. 148.2 LAU tiene como punto de partida una doble consideración. Por un lado que “el acceso a los recursos forma parte integrante del derecho a la tutela judicial efectiva, el cual no padece si se obtiene una resolución de inadmisión del recurso por incumplimiento de los requisitos legalmente establecidos”. Por otro “que a la hora de interpretar y aplicar tales requisitos, los tribunales están obligados a hacerlo en el sentido más favorable a la efectividad de ese derecho, evitando la imposición de formalismos contrarios al espíritu y finalidad de la norma y la conversión de cualquier irregularidad en un obstáculo

insalvable para la continuación del proceso". Aunque se alude a una "ya reiterada jurisprudencia de este Tribunal", una y otra reflexión deben ser precisadas.

1. *Discrecionalidad del legislador en su establecimiento.
Necesaria limitación en su configuración*

Se ha dicho(7) que "el derecho al recurso no nace *ex Constitutione*, no surge del art. 24 de la Constitución y aparentemente no puede ser considerado como derecho fundamental al no reconocerse en el Título I de la Constitución, aunque su existencia esté prevista en la misma Constitución, sino de la voluntad del legislador, de las Cortes Generales, que autorizan a prestar el consentimiento del Estado para obligarse a un tratado que afecten a los derechos y deberes fundamentales (art. 94 CE), y que es el órgano titular de la potestad legislativa del Estado (art. 66.2)".

Evidentemente su autor se estaba refiriendo al proceso penal y a la incidencia que en el ordenamiento jurídico español ha tenido la ratificación del Pacto Internacional de Derechos civiles y políticos de 19 de diciembre de 1966 y, en concreto, lo dispuesto en el art. 14.5. Sin embargo, si prescindimos de esta última consideración, aplicable única y exclusivamente al proceso penal, el resto de afirmaciones puede trasladarse al proceso civil y, en realidad, a cualquier clase de proceso.

Así, en primer lugar, debe advertirse que el derecho al recurso en el proceso civil tampoco nace "*ex Constitutione*", tampoco surge del art. 24 CE, sino que tiene su origen en la voluntad del legislador. En efecto, aunque son varios los preceptos constitucionales, pensemos en el art. 118, 123 y sobre todo 152.1.III, que parecen partir de una configuración del proceso a través de un sistema de doble (o plural) instancia, es lo cierto que en ningún momento se contempla como derecho fundamental, ni se establece mandato alguno al legislador para actuar en tal sentido. Únicamente su admisión podría fundamentarse en una interpretación amplia del art. 24 CE, tanto en su general contenido de derecho a la tutela judicial efectiva, como en el particular aspecto de derecho a un proceso rodeado de todas las garantías. Sin embargo, tal amplitud no ha sido acogida por nuestro Tribunal Constitucional, como tampoco lo hizo el Tribunal

(7) BANDRES SANCHEZ-CRUZAT, *Derecho fundamental al proceso debido y el Tribunal Constitucional*, Pamplona, 1992, p. 600.

Constitucional alemán(8), con relación al art. 103 de la Ley Fundamental de Bonn al entender que el derecho al recurso no resulta consecuencia necesaria del mencionado precepto.

El derecho al recurso en el proceso civil surge, por tanto, y ésta era la segunda afirmación, de voluntad del titular de la potestad legislativa. Ahora bien, esa voluntad del legislador no consiste, como se decía al comienzo de este apartado, en autorizar a prestar el consentimiento del Estado para obligarse a un tratado que, afectando a derechos y deberes fundamentales, recoge el derecho al recurso, simplemente se plasma en una decisión libre de establecimiento de los medios de impugnación. Consecuentemente, mientras en el ámbito penal de esa decisión de los órganos legislativos resulta su compromiso para configurar un sistema de recursos al entrar, en virtud del art. 10.2 CE, a formar parte del derecho a la tutela judicial efectiva(9), en el proceso civil el legislador goza de completa libertad, aunque siempre respetando otros principios constitucionales como la igualdad, para establecerlos o, incluso, para excluirlos(10).

Es por ello por lo que el Tribunal Constitucional se limita a señalar que es el acceso a los recursos y no el recurso en sí el que forma parte integrante del derecho a la tutela judicial efectiva, puesto que la impugnación sólo será contenido el art. 24.1 en tanto en cuanto prevista por las leyes(11). La mera falta de previsión de los mismos en el proceso civil no generará, en consecuencia, inconstitucionalidad(12).

(8) Así TROCKER, *Svolgimenti giurisprudenziali in materia di garanzie costituzionali del processo civile nella Repubblica federale tedesca*, en *Rivista di Diritto e Procedura Civile*, 1970, p. 236.

(9) Ahora bien, si del contenido de dicho precepto, "toda persona declarada culpable de un delito tendrá derecho a que el fallo condenatorio y a la pena que se le haya impuesto sean sometidos a un Tribunal Superior, conforme a lo prescrito por la Ley", se desprende sin dificultad la afirmación anterior, lo que deba entenderse por recurso en orden a satisfacer dicha exigencia resulta al menos cuestionable. La interpretación realizada por el Tribunal Constitucional es, en este punto también, conformista en grado sumo con el sistema legal vigente y la entiende cumplida con el establecimiento de un recurso sea del tipo que sea, ordinario o extraordinario.

(10) Un ejemplo se encontraría en el actual art. 732 LEC, recientemente modificado por la Ley de Medidas Urgentes de Reforma Procesal de 1992, donde se excluye el recurso de apelación respecto a las sentencias dictadas en juicios verbales a los que se refiere el art. 715, siempre que hubieran resuelto sobre acciones personales basadas en derechos de crédito.

(11) Los pronunciamientos del Constitucional en este sentido son numerosos y siguen siempre la misma dirección. Véanse entre otras las Sentencias 100/1988, de 7 de julio; 102/1984, de 12 de noviembre; 59/1984, de 10 de mayo; 109/1987, de 29 de junio; y 5/1988, de 21 de enero.

(12) ORTELLS, *Derecho Jurisdiccional*, II-1.º, con MONTERO, GOMEZ COLOMER, Barcelona, 1993, p. 366.

Siendo necesario, como es, la voluntad del legislador para establecer un sistema de recursos, parece lógico concluir que a él le corresponde también delimitar el ámbito y amplitud de los mismos, así como configurar sus requisitos de admisibilidad(13). Y si antes, para su establecimiento, no estaba condicionado, tampoco para su delimitación y configuración lo estaría. Así al menos parece desprenderse de la sentencia que estamos comentando: el derecho a la tutela judicial efectiva “no padece si se obtiene una resolución de inadmisión del recurso por incumplimiento de los requisitos legalmente establecidos”.

Sin embargo, es lo cierto que incorporado el derecho al recurso, por su previsión legal, al contenido del art. 24.1, éste comprenderá tanto su interposición como el desarrollo y posterior resolución del mismo(14), de modo tal que sólo se satisfaría si se obtiene un pronunciamiento sobre el objeto de la impugnación planteada, aunque tal decisión no sea favorable a las peticiones del recurrente. Y, en este sentido, el legislador no podría, ni podrá, gozar de absoluta libertad para vincular el acceso al recurso al cumplimiento de cualquier requisito procesal, “ya que constitucionalmente no son admisibles aquellos obstáculos que puedan estimarse excesivos, que sean producto de un innecesario formalismo y que no se compaginen con el derecho a la justicia, o que no aparezcan como justificados y proporcionados conforme a las finalidades para que se establecen”. Los presupuestos de admisibilidad “deben, en todo caso, ser adecuados al espíritu constitucional, siendo en definitiva el juicio de razonabilidad y proporcionalidad el que resulta trascendente” para su confrontación con el art. 24.1 CE (STC 3/1983, de 25 de enero).

Consecuentemente, sí se producirá una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva si, como señala De la Oliva(15), se cierra el paso a los recursos en virtud de causa que, aunque prevista en la ley, sea contraria a la Constitución(16).

(13) Véase STC 46/1984, de 28 de marzo.

(14) La STC 151/1990, de 4 de octubre, señala que la omisión de actividad del órgano jurisdiccional en la tramitación y resolución de los recursos formulados supone una violación del derecho a la tutela judicial efectiva.

(15) DE LA OLIVA, *Derecho procesal civil*, con FERNANDEZ LOPEZ, I, Madrid, 1992, p. 173.

(16) En el mismo sentido, la Corte Constitucional italiana ha declarado inconstitucionales ciertas limitaciones al derecho a la apelación en cuanto significaban una injustificada lesión de la igualdad entre las partes y por consiguiente la violación de los arts. 3 y 24 de la Constitución. Véase CHIAVARIO, *Difesa tecnica e autodifesa*, en “Processo e garanzie della persona”, Milano, 1977, pp. 182 y 183.

2. La interpretación más favorable de las causas de inadmisión por los órganos jurisdiccionales y el principio de subsanación

Presupuesto lo anterior y como consecuencia de lo dispuesto con carácter general en el art. 5.1 LOPJ, la sentencia que estamos comentando finaliza su proposición inicial afirmando que, a la hora de interpretar y aplicar los requisitos de admisibilidad de los recursos, los tribunales están obligados a hacerlo en el sentido más favorable a la efectividad del derecho a la tutela judicial, “evitando la imposición de formalismos contrarios al espíritu y finalidad de la norma y la conversión de cualquier irregularidad en obstáculo insalvable para la continuación del proceso”.

En definitiva, lo que viene a señalar el Tribunal Constitucional es que no sólo se produce una vulneración del art. 24.1 CE en su aspecto del derecho al recurso legalmente establecido cuando la norma establece causas de inadmisión contrarias a la Constitución, sino también, y partiendo de la válida constitución legal de los requisitos procesales, cuando los órganos jurisdiccionales los interpretan y aplican de forma excesivamente rigurosa y formalista. Y así se dirá, “el juez debe procurar, en suma, que todos puedan utilizar los recursos procesales previstos por la Ley, sin obstáculos innecesarios, desproporcionados o carentes de justificación”.

Pero el Constitucional incluso va más allá. Aunque no lo hace expresamente en el párrafo arriba transcrito, de sus palabras finales puede deducirse que la negación del derecho a la tutela judicial efectiva del mismo modo se producirá si siendo subsanable la falta cometida por el recurrente no se le concediera la oportunidad de subsanación.

En este sentido, y aun reconociendo que el art. 24.1 CE no consagra una regla general y absoluta en favor de la subsanación de los vicios o defectos procesales, sí que impone al juez un deber de favorecer la defensa de los derechos e intereses cuya tutela ante él se reclamen, sin denegar dicha protección mediante la aplicación desproporcionada de las normas procesales que prevén una resolución de inadmisión (STC 5/1988, de 21 de enero). Surge así el principio de subsanación, por otra parte reconocido en los arts. 11 y 243 LOPJ, de los defectos procesales que posean ese carácter (STC 39/1988, de 9 de marzo).

IV. EN PARTICULAR, EL PAGO O CONSIGNACION DE LAS RENTAS VENCIDAS Y EL ART. 24 CE

1. *¿Justificación razonable y constitucionalmente legítima?*

Señala De la Oliva(17), y ésta era en definitiva la primera premisa del Tribunal Constitucional, que “la decisión judicial sobre el fondo puede negarse, si se aprecia una causa de inadmisión legalmente prevista, que tenga una justificación razonable y constitucionalmente legítima”.

Obligado resulta, pues, preguntarse si el requisito del pago o consignación de rentas vencidas establecido en el art. 148.2 LAU encuentra esa lógica explicación que legitima, desde el punto de vista constitucional, una resolución meramente procesal, que impide la sustanciación del recurso, sin por ello considerarse vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva.

Desde su establecimiento en 1867, dicha justificación se ha encontrado en la necesidad de evitar una utilización meramente dilatoria de los medios de impugnación previstos frente a sentencias que, en materia arrendaticia, llevaran aparejado el lanzamiento. Todos los comentaristas, ya Manresa(18) advertía del posible uso fraudulento de los recursos, y también la jurisprudencia de forma unánime, mantienen que el requisito del pago o consignación pretende impedir la existencia de impugnaciones cuyo fin primordial y único sea retardar la solución definitiva del litigio y, en consecuencia, su ejecución. Sería suficiente recordar esa pauta interpretativa primera recogida en la sentencia objeto de este comentario: “Su finalidad es la de asegurar los intereses del arrendador que ha obtenido una sentencia favorable y evitar que el arrendatario se valga del recurso para dejar de satisfacer la renta durante la tramitación del mismo, es decir, evitar que instrumentalice el proceso como una maniobra dilatoria”.

Pero, y volvemos a la pregunta anteriormente formulada, esta justificación es razonable y constitucionalmente legítima. La respuesta de Constitucional es, y ha sido siempre, indudablemente afirmativa, la nuestra, aunque con matices, también lo será.

(17) DE LA OLIVA, *ob. cit.*, p. 173.

(18) MANRESA, *ob. y lug. cit. anteriormente.*

A) Su verificación desde la perspectiva del arrendatario.
Referencias objetivas y subjetivas del requisito

Enfocado el problema desde la perspectiva del arrendatario parece lógico concluir que, otorgándole la posibilidad de recurrir (art. 131 y 135 LAU), la exigencia del pago o consignación de las rentas vencidas para acceder a la impugnación no supone una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva desde el momento en que, por un lado, el recurso se refiere precisamente al desalojo (ésta y no otra debe ser la interpretación de la expresión legal “procesos que lleven aparejado el lanzamiento”) y, por otro, los obligados a ello, inquilino o arrendatario(19) señala el art. 148.2, independientemente del resultado final del proceso resultan deudores de las cantidades requeridas.

En efecto, el legislador somete la virtualidad de este requisito a una doble condición. Objetivamente la impugnación debe versar sobre el lanzamiento. Se está partiendo de la necesaria existencia de un proceso cuyo objeto es la resolución de una relación arrendaticia, de una sentencia condenatoria para el inquilino o arrendatario al desalojo de la vivienda o local de negocio, y de un recurso centrado precisamente en ese pronunciamiento, aunque esto último no sea indispensable(20).

Lógicamente, siempre que la pretensión interpuesta no tenga por finalidad el lanzamiento, o la resolución poniendo fin a la instancia la desestime –aunque condene con base en otras peticiones–, o por último, si siendo estimatoria voluntariamente(21) se produce el desalojo, recurriéndose tan solo otras cuestiones, el requisito del art. 148. LAU no podrá ser exigido.

Es cierto que en alguna ocasión se ha intentado limitar su vigencia única y exclusivamente a los supuestos de extinción del contrato de arrendamiento por falta de pago. Sin embargo, y como luego veremos, aunque no faltaría lógica a esta argumentación, no se desprende de la norma citada, como tampoco del art. 1.566 LEC, la no procedencia del pago o consignación para el resto de las causas de resolución(22).

(19) No entramos en la problemática planteada en torno a esta referencia subjetiva y que cuestiona, por ejemplo, si el subarrendatario o cesionario resultan también obligados.

(20) Podría haberse recurrido solamente pronunciamientos accesorios y, sin embargo, seguir disfrutando del bien en cuestión, en cuyo caso sigue justificada su exigencia.

(21) Aunque improbable, podría producirse un cumplimiento voluntario del lanzamiento, interponiéndose recurso, por ejemplo, por las indemnizaciones impuestas.

(22) Sobre ello, véase PRIETO CASTRO, *Pago o consignación de rentas como requisito de admisibilidad de los recursos en materia arrendaticia*, en “Trabajos y orientaciones de Derecho Procesal”, Madrid, 1964, pp. 429 y 430.

Con todo, es preciso señalar la posible existencia de excepciones que se presentarán cuando también lo sean del pago de la renta. En este sentido, recordar lo dispuesto en el art. 114.1.^aII, al que se remite el propio art. 148.3 LAU.

El segundo condicionante de carácter subjetivo implica no sólo que el recurrente sea la persona del arrendatario o inquilino, como expresamente menciona el art. 148.2, sino también que éstos hubieran intervenido en el proceso en calidad de demandados, ostentando la legitimación activa el arrendador. De ahí que deba excluirse esta exigencia cuando la extinción del nexo arrendaticio fuere solicitada por el propio inquilino [art. 115 LAU(23)] o por el subarrendatario en el ejercicio de la acción subrogatoria recogida en los art. 114.3.^o y 129.3.^o LAU. En este último supuesto, aunque la pretensión lleve implícito el lanzamiento, ésta se dirige frente a arrendador y arrendatario, careciendo de sentido su requerimiento.

Nos encontramos, en consecuencia, con un requisito razonable, que parte de una sentencia condenatoria al lanzamiento, pese a la cual sigue permitiéndose su disfrute como consecuencia de la oportunidad legalmente ofrecida de interponer recurso, exigiéndose simplemente a cambio algo a lo que ya estaba obligado: el pago de las rentas vencidas.

B) La protección del arrendador frente al uso fraudulento de los recursos. Exigencia de pago o consignación y exclusión de la ejecución provisional

Sin embargo, desde la perspectiva del arrendador no va a resultar tan sencillo afirmar que el requisito del pago o consignación asegure, en todo caso, sus intereses. Si en un primer momento el establecimiento de esta exigencia sirvió “para corregir terapéuticamente deficiencias legales: no ejecutabilidad provisional de la sentencia estimatoria de primera instancia”(24), en la actualidad ha llegado a ser utilizada precisamente para justificar la postura contraria, prohibición de la ejecución provisional.

El punto de partida de esta situación debe encontrarse en la previsión legal –primero expresa (art. 130 y 131 LAU, en su redacción origi-

(23) En este caso ni el objeto del proceso sería el lanzamiento, ni el arrendador sería el demandante, salvo lógicamente que mediara reconvencción en este sentido (art. 128 LAU).

(24) Aunque referidas al art. 1.566 LEC, estas palabras de PRIETO CASTRO, *ob. cit.*, p. 430, son perfectamente aplicables a los primeros años de vigencia del art. 148.2 LAU.

naría), después implícita(25)– de admitir en ambos efectos la apelación procedente frente a sentencias dictadas en materia arrendaticia. Nadie duda que este tipo de disposiciones favorecen, en cierta medida, dilaciones indebidas. Por ello la ejecución (obviamente revocable en función del sentido final de la resolución del recurso) que permite la falta total o parcial del efecto suspensivo, a la vez que proporciona satisfacción a quien obtuvo la sentencia a su favor, evita la utilización de los medios de impugnación con la única intención de prolongar el proceso. Y por ello también uno de los medios para corregir los inconvenientes que se pueden derivar de una admisión del recurso en doble efecto ha sido, siempre con las debidas precauciones, la institución de la ejecución provisional. Ejecución provisional que al lado de la función satisfactiva y agilizadora cumpliría otra tercera de naturaleza preventiva(26).

Sin embargo, con anterioridad a 1984, esta institución procesal sólo existía respecto de las sentencias de Audiencias recurridas en casación (antiguo art. 1.786 LEC). Las demás resoluciones judiciales, salvo supuestos especiales, no eran provisionalmente ejecutables(27). Es lógico, pues, que se arbitraran otros mecanismos correctores de ese posible uso fraudulento de los recursos, surgiendo así, como vimos, para el juicio de deshaucio y para los procesos arrendaticios que lleven aparejado el lanzamiento, la exigencia de pago o consignación de las rentas vencidas.

Ahora bien, de esa triple función que se asigna a la ejecución provisional, el requisito que estamos examinando tan solo cumple las tres, y relativamente, tratándose de la falta de pago(28). En el resto de supuestos, únicamente sirve para evitar recursos meramente dilatorios y, en su caso, para agilizar la justicia; pero la admisión de la apelación

(25) La Ley de Medidas Urgentes de Reforma Procesal dejó sin contenido el art. 130 LAU, modificando el posterior mediante la escueta fórmula de “contra la sentencia dictada se dará recurso de apelación” (véase BONET, *Modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos*, en “La reforma de los procesos civiles”, coordinada por MONTERO, Madrid, 1993, p. 330). No obstante, la aplicación supletoria de la LEC en materia de procedimiento hace que siga admitiéndose la apelación en dos efectos (art. 150 LAU en relación con el art. 384.1º LEC).

(26) CABALLOL ANGELATS, *La ejecución provisional en el proceso civil*, Barcelona, 1993, pp. 77 a 82.

(27) ORTELLS RAMOS, *Comentarios a la Ley de Reforma Urgente de Reforma Procesal*, coordinados por CORTES DOMINGUEZ, Madrid, 1985, p. 280.

(28) En estos casos la reclamación versaría evidentemente tanto sobre la extinción del contrato de arrendamiento como sobre el pago de las cantidades adeudadas. Respecto de estas últimas, sí se produciría la satisfacción, no con relación a la primera.

en dos efectos y la imposibilidad de ejecución provisional justificaba su vigencia(29).

Esta situación se modifica completamente con la LRULEC de 1984 al establecer con carácter general en nuestro ordenamiento procesal civil una norma sobre la ejecución provisional de las sentencias recurridas en apelación(30). Sin embargo, sin que puedan determinarse con exactitud los motivos que movieron al legislador, éste la excluye expresamente en procesos de desahucio y, en consecuencia, también para la materia que nos ocupa.

“Consignadas las rentas, señala el art. 1.566 IV LEC, no se podrá decretar la ejecución provisional de la sentencia de primera instancia, regulada en el art. 385”. Con esta norma, introducida por la ponencia de la Comisión del Senado(31), no se pretende, pese a lo que de una primera lectura pudiera deducirse, permitir el acceso a la ejecución provisional cuando falte el pago o la consignación, sino precisamente lo contrario, pues el incumplimiento de este requisito genera la inadmisión del recurso y lógicamente la firmeza de la resolución impugnada(32).

Al respecto se dirá(33) que el elemento que fundamenta la prohibición no es la previa valoración del legislador del perjuicio causado por el desalojo, el mismo resultado se conseguiría a través del art. 385 LEC(34); sino que su razón de ser se encuentra en “la incoherencia que supondría la ejecución provisional de esta resolución en el contex-

(29) PRIETO CASTRO, *ob. cit.*, pp. 429 y 430 señalaba, en contra de los que mantenían la aplicación del 1.566 únicamente a los supuestos de falta de pago, que “la idea de que el privilegio de permitir al arrendatario el seguimiento de un litigio con el arrendador, con recursos sin efecto de ejecución provisional de la sentencia favorable de la primera instancia, es evidentísimo cuando la resistencia de aquél se produce no habiendo pagado la renta”. Pero que “en realidad, existiría la misma situación anómala también cuando la causa resolutoria sea distinta, y desde luego si nos atenemos a la letra del art. 1.566 y de los otros que se han citado, es claro que el requisito está exigido en todos los supuestos de desahucio, es decir de un proceso donde actúa siempre el arrendador como parte activa, para una finalidad única: la recuperación del objeto cedido en arrendamiento”.

(30) Véase ORTELLS RAMOS, en *Comentarios...*, coordinados por CORTES DOMINGUEZ, p. 280.

(31) BOCG Senado, Serie II, de 4 de junio de 1984, n.º 128 (d), p. 180.

(32) ORTELLS RAMOS, *ob. cit.*, nota anterior, pp. 773 y 774, y CABALLOL, *La ejecución...*, p. 189.

(33) CABALLOL, *ob. cit.*, nota anterior, p. 190.

(34) Desde el momento en que su apartado segundo establece como presupuesto para conceder la ejecución provisional de sentencias de “objeto o naturaleza diferente” la no existencia de un perjuicio irreparable, la norma especial recogida en el art. 1.566 sería, para este autor, respecto de los pronunciamientos de desahucio simplemente reiterativa.

to creado por la aplicación de las normas previstas hasta ese momento. La eficacia del desahucio no es acorde con la exigencia de pago de las rentas vencidas, incluso por adelantado”.

Sin embargo, del mismo modo que la aplicación del art. 385 LEC no conduciría siempre a la exclusión de la ejecución provisional(35), tampoco entendemos que el fundamento se encuentre en esa incompatibilidad de regulaciones que, en su caso, tan solo existirá con relación al art. 148.4 LAU.

Es cierto, como argumenta Valls Gombau, que “si la base de la ejecución provisional se encuentra en la irrazonable duración del proceso puesta en manos de los litigantes de mala fe (...) existen otras soluciones menos gravosas que no contrarían la efectiva tutela de quienes, con motivos fundados, utilizan los recursos legalmente establecidos(36). Y, en este sentido, resulta justificada su exclusión. Sin embargo, si en estos procesos se intenta la recuperación del objeto cedido en arrendamiento, el pago de las rentas vencidas no puede en absoluto considerarse como un sustitutivo equivalente a la ejecución provisional. No existiría, pues, obstáculo más allá del que se desprende del art. 385 LEC para una existencia conjunta del requisito que estamos comentando y la ejecución provisional(37). Prueba de ello sería el Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, donde desaparece la prohibición del actual art. 1.566.

2. Requisito “indispensable” e inadmisión de oficio

Si se parte de la constitucionalidad de la obligación de pagar o consignar las rentas vencidas, no es difícil llegar a la conclusión de que el incumplimiento de este requisito es motivo suficiente para la inadmisión del recurso. Configurándose, además, por el legislador como exigencia “indispensable” (art. 148.1 y 2), parece lógico pensar también que debe ser apreciada de oficio por el órgano jurisdiccional.

Es verdad que podría haberse optado por hacer depender la inad-

(35) Véase ORTELLS, *Comentarios...*, coordinados por VALENTIN CORTES, p. 774, quien se refiere, por ejemplo, a los art. 62.1.º y 114.7.ª y 8.ª LAU, como posible normas que justificarían esa pretensión de ejecución provisional de desalojo.

(36) VALLS GOMBAU, *La ejecución provisional*, en “Cuadernos de Derecho Judicial. Ejecución de sentencias civiles”, CGPJ, Madrid, 1992, p. 76. En contra cita este autor el ATC 262/1987, de 4 de octubre.

(37) Difiere ORTELLS, *Comentarios...*, coordinados por VALENTIN CORTES, p. 774.

misión de una iniciativa de parte del arrendador, lógicamente, que ve que no sólo resulta imposible proceder a la ejecución de la sentencia por el recurso interpuesto por el arrendatario, sino que además no percibe la renta correspondiente, pero no creo que tal opción esté presente en el precepto.

Es por ello por lo que el Tribunal Supremo, como recoge Serra(38), ha venido entendiendo que la regulación legal “es de carácter necesario y está fuera del poder dispositivo de las partes (Sentencia de 20 de enero de 1960), y su inobservancia no puede ser excusada por error del juzgador, ni aun consentida por mutua o conforme voluntad de las partes (Sentencia de 18 de febrero de 1957); debiendo estimarse el defecto de oficio, cualquiera que sea el estado del procedimiento y el momento en que se descubra, y aunque lo descubra el Tribunal sin alegación directa o indirecta de las partes, cuya voluntad, aun expresa y concorde, es impotente para modificar las normas de Derecho imperativo o “ius cogens” (Sentencia de 5 de abril de 1960)”.

Y, continúa diciendo, “aun cuando el juez ‘a quo’ haya admitido indebidamente una apelación, corresponde al juez ‘ad quem’ en el primer momento procesal en que advierta de oficio o a instancia de parte tal infracción declarar de oficio mal admitido el recurso y firme la resolución (Sentencias de 3 de febrero de 1948 y 13 de octubre de 1953); pudiendo la infracción ser estimada de oficio, incluso en trámite de casación (Sentencia de 16 de enero de 1956)”.

En igual sentido se pronuncia el Constitucional afirmando que, frente a la pretensión de amparo fundamentada en el carácter rogado de la justicia civil y la no alegación del defecto por la parte apelada, la exigencia recogida en el art. 148.2 constituye un requisito imperativo y de orden público que debe ser apreciado “ex officio” por los tribunales (STC 104/1984, de 14 de noviembre).

Decía Chiovenda(39) “que un acto sea o no esencial, a menudo no es una cuestión que pueda resolverse por principios lógicos, sino indagando la voluntad del legislador que puede haber considerado como esencial aquello que por sí mismo no lo sería”. La voluntad del legislador en este caso ha sido, pues, configurar al pago o consignación de las rentas vencidas como presupuesto de admisibilidad del recurso,

(38) SERRA, *Actos procesales ineficaces*, en “Estudios de Derecho procesal”, Barcelona, 1969, pp. 462 y 463. Aunque sus afirmaciones vienen referidas al art. 1.566 LEC no existe inconveniente alguno en trasladarlas al art. 148.2 LAU.

(39) CHIOVENDA, *Las formas en la defensa judicial del Derecho*, en “Ensayos de Derecho procesal civil”, traducción SENTIS MELENDO, Buenos Aires, 1949, p. 150.

presupuesto no dispensable, que puede motivar una inadmisión de oficio, evidentemente sin perjuicio de una posible alegación de parte, de la apelación, o, en su caso, casación, planteada.

3. *Sobre la pretendida necesidad de distinción entre el hecho del pago consignación y su acreditamiento a efectos de una posible subsanación*

En cualquier caso, como presupuesto de admisibilidad que es, los mismos órganos jurisdiccionales se ven obligados a interpretar el art. 148.2 LAU de la forma más favorable a la efectividad de la tutela judicial solicitada. En este sentido, y desde la STC 46/1988, de 21 de febrero, el Tribunal Constitucional, apartándose de sus propias decisiones(40), ha venido sosteniendo que cualquier interpretación meramente automática del precepto, por otra parte posible dado su tenor literal, cuyo resultado condujera a considerar inescindibles la exigencia del pago o consignación de las rentas y su acreditación y, en consecuencia, a inadmitir el recurso por no justificar dicho extremo en el momento de la interposición, es excesivamente formalista y contraria a lo dispuesto en la propia Constitución.

Precisamente por ello, continúa diciéndose, la interpretación que debe prevalecer, en tanto en cuanto favorable al derecho fundamental de tutela judicial efectiva, es la teleológica o finalista. Sólo así el incumplimiento involuntario y no malicioso de requisitos formales no implicará una negación del recurso legalmente previsto. De este modo, superando el significado propio de las palabras, punto de partida que es a la hora de interpretar cualquier norma jurídica, deberá diferenciarse el hecho del pago, requisito esencial e insubsanable para la admisión de la impugnación, de su justificación, exigencia formal cuya omisión debe permitir al juez que sea subsanada.

Adelantábamos ya que el Constitucional se inclina por el principio de subsanación de los defectos procesales que posean ese carácter. El

(40) En el Auto 514/1985, de 17 de julio, se señala que "La consignación constituye un requisito procesal de capital importancia para la ordenación del proceso cuyo cumplimiento no puede dejarse al arbitrio del afectado, a los efectos de acreditación de tener satisfechas las rentas vencidas en el momento de interponerlos, frente al criterio que mantiene la parte recurrente, con relación al n.º 4 de dicho art. 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que exige, por el contrario, que se paguen las rentas que vayan venciendo durante la tramitación de estos recursos, pues debe tenerse en cuenta que lo que la Ley prescribe no es sólo que en el momento de la interposición del recurso se hayan satisfecho las rentas, sino que se haya acreditado en dicho momento la satisfacción".

“favor actionis” le hace olvidar, en ocasiones, la exigencia (y derecho también) de defensa técnica en los recursos, precisamente establecida en beneficio de las partes para que dé forma y contenido jurídicos a las peticiones de aquéllas(41). Sin querer entrar, sin embargo, en esta problemática sumamente compleja, lo cierto es que en aplicación de ese principio se llega, de entre todas las posibles, a una interpretación del art. 148.2 difícilmente sostenible.

En nuestra opinión el Tribunal Constitucional está fundando toda su argumentación en una idea equivocada: la insubsanabilidad de un requisito es consecuencia lógica de su carácter esencial, la subsanación, por el contrario, debe predicarse de los defectos formales. Congruentemente con lo anterior, y para evitar un resultado de inadmisión del recurso, a su juicio no conforme con el derecho a la tutela judicial efectiva, se ve obligado, como veíamos, a diferenciar dentro de esta exigencia legal un elemento esencial y, por tanto, insubsanable –el hecho del pago o consignación– y otro puramente formal de evidente subsanación –su acreditamiento.

Ahora bien, esta equiparación no encuentra reflejo en el ordenamiento jurídico. El legislador, lejos de indicarnos el criterio de resolución del problema de la subsanabilidad o insubsanabilidad de los defectos procesales establece, en la Ley Orgánica del Poder Judicial bajo la rúbrica de la nulidad de los actos judiciales, que “los actos de las partes que carezcan de los requisitos exigidos por la ley serán subsanables en los casos, condiciones y plazos previstos en las leyes procesales” (art. 243).

Independientemente de que no sea posible entender que una falta de previsión normativa en este sentido conduzca sólo a declarar subsanables los vicios explícitamente mencionados como tales(42), lo cierto es que, incluso acudiendo a las leyes procesales, la diferenciación resulta inexacta. En ella nos podemos encontrar con requisitos considerados esenciales, pensemos en la postulación, cuya falta sería subsanable(43),

(41) MONTERO, *Derecho Jurisdiccional*, II-1.º, con ORTELLS, GOMEZ COLOMER, p. 65.

(42) La propia LOPJ en su art. 11.3, que por otra parte en absoluto confirma la dicotomía antes mencionada, exige a los Juzgados y Tribunales “de conformidad con el principio de tutela efectiva consagrado en el art. 24 del Constitución” que resuelvan siempre sobre las pretensiones que se formulen y que sólo las desestimen por motivos formales cuando el defecto fuese insubsanable o no se subsanare por el procedimiento establecido en las leyes.

(43) El art. 3 LEC respecto al poder del procurador y el art. 10 con relación a la firma de letrado establecen que su falta implicará no dar curso a la demanda. Siguiendo a MONTERO, *Derecho Jurisdiccional*, I-1.º, con ORTELLS, GOMEZ COLOMER, p. 157, esta expre-

junto a otros, presentación de copias de la demanda y sus documentos, cuya accesoriadad es evidente y que, sin embargo, producida su falta deberá procederse a la inadmisión sin posibilidad alguna de subsanación(44).

Faltando, pues, en nuestro ordenamiento procesal aquellas reglas que permitirían determinar con claridad cuando un defecto es esencial y, por tanto, como señala el Tribunal Constitucional, insubsanable, no estableciéndose expresamente tampoco la insubsanabilidad del requisito del pago o consignación recogido en el art. 148.2 LAU, cualquier interpretación del mismo exigirá recordar ese “favor actionis” derivado del art. 24.1 CE.

Y, en este sentido, si hemos de partir del llamado principio de subsanación –cuya aplicación exige valorar no sólo la entidad del defecto advertido, sino también “la posibilidad de cumplir a pesar de todo los fines que la regla incumplida persigue, los datos ofrecidos en la ley o en la resolución judicial de instancia y la actitud adoptada a lo largo del proceso por el recurrente en orden a la defensa de sus derechos” (STC 5/1988, de 21 de enero)–, si hemos de tener en cuenta esa interpretación teleológica del precepto, aconsejada por el propio Tribunal Constitucional, la conclusión no puede ser otra que, manteniendo la unidad del requisito, permitir su subsanación.

Unidad que el legislador en el propio art. 148.4, y respecto a la exigencia del pago o consignación de las rentas vencidas durante la subsanciación del recurso, contempla. Unidad que implica otorgar un plazo de subsanación, 5 días, para el cumplimiento de aquella obligación, pago o consignación y no simplemente acreditamiento. Es cierto que tal previsión no existe en el número segundo, pero la misma finalidad perseguida –evitar recursos meramente dilatorios y procurar una cierta satisfacción compensatoria del arrendador– y la consideración de que tampoco se pondría en peligro con la apertura entonces de un plazo, breve en cual-

sión “debe entenderse en sentido literal, esto es la demanda se admite e inmediatamente se suspende el procedimiento, dando oportunidad a la parte para subsanar el defecto”.

(44) A diferencia de la omisión de copias de cualquier otro escrito, el art. 518.2 LEC establece que “se exceptúan de esta disposición los escritos de demanda, los cuales no serán admitidos si no se acompañan las copias del escrito y documentos”. Otra cosa es que, siguiendo la línea marcada por el propio Tribunal Constitucional, su interpretación debiera permitir la subsanación de la falta de acuerdo con el derecho a la tutela judicial efectiva o incluso ser declarada inconstitucional. Aunque es lo cierto que siempre se podría presentar de nuevo la demanda acompañada de sus copias correspondientes. Suponiendo que las resoluciones meramente procesales produjeran cosa juzgada, ésta se limitaría a la falta de copias.

quier caso, de subsanación sostiene la conclusión anterior. Conclusión que, por otra parte, parece seguir el Proyecto de Ley Arrendamientos Urbanos donde se contiene una modificación del art. 1.566 y 1.567 LEC en este sentido(45).

En consecuencia, advertido el defecto –no hallarse al corriente de pago de las rentas vencidas o no haber consignado su importe, o no acreditar uno u otro extremo– el órgano jurisdiccional deberá ofrecer la posibilidad de subsanación que se abriría tanto al hecho del pago o consignación como a su justificación. Así procedió la Audiencia Provincial de Barcelona, aunque el Constitucional con base en las argumentaciones comentadas calificó de tolerante su actuación (STC 115/1992, de 14 de septiembre).

(45) «Si el arrendatario no cumpliera lo prevenido en el artículo anterior –y se está refiriendo al requisito actual–, se tendrá por firme la sentencia y se procederá a su ejecución, siempre que requerido por el juez o tribunal que conozca de los mismos no cumpliera su obligación de pago o consignación en el plazo de 5 días” (art. 1.567).

CRONICA

