

La obligación del arrendatario de pagar o consignar las rentas debidas para recurrir en el juicio de desahucio por falta de pago de la renta (art. 449 LEC) a la luz de la sentencia del TEDH Dahman Bendhiman contra España\*

Tenant's duty to pay or deposit the due rent to appeal in eviction proceedings in the light of the judgement of the ECHR Dahman Bendhiman v. Spain

---

CELIA MARTÍNEZ ESCRIBANO

Universidad de Valladolid

[celia.martinez@uva.es](mailto:celia.martinez@uva.es)

ORCID: 0000-0003-3922-9454

Cómo citar: Martínez Escrivano, Celia, “La obligación del arrendatario de pagar o consignar las rentas debidas para recurrir en el juicio de desahucio por falta de pago de la renta (art. 449 LEC) a la luz de la sentencia del TEDH Dahman Bendhiman contra España”, *Revista de Estudios Europeos* 82 (2023): 299-327.



Este artículo está sujeto a una [licencia “Creative Commons Reconocimiento-No Comercial” \(CC-BY-NC\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

DOI: <https://doi.org/10.24197/ree.82.2023.299-327>.

---

## INTRODUCCIÓN

La sentencia de 15 de noviembre de 2022 del TEDH, en el asunto Dahman Bendhiman contra España, se pronuncia específicamente sobre la exigencia del art. 449.1 LEC conforme a la cual, en los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, la admisión del recurso de apelación del demandado (así como del recurso extraordinario por infracción procesal

---

\* Este trabajo se ha realizado en el marco del Proyecto de Investigación “La incidencia de la jurisprudencia de los tribunales europeos y de los órganos de expertos en el derecho interno” (PID2020-17611 GB-I00/ AEI / 10.13039/501100011033).

y del recurso de casación) queda supeditada a que, al tiempo de interponerlo, acredite haber satisfecho las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar por adelantado. Esta sentencia, además, pone sobre la mesa algunos de los problemas que se vienen planteado en el panorama judicial español de los últimos años en relación con el lanzamiento en los procesos de desahucio por falta de pago y las situaciones de especial vulnerabilidad económica y social.

En este sentido, mientras que el fin perseguido por el art. 449.1 LEC puede reputarse, con carácter general, legítimo, por cuanto trata de proteger al arrendador frente a la perjudicial situación en que se encuentra cuando el arrendatario deja de pagar la renta y no entrega la posesión del inmueble, en los casos en que la ausencia de recursos económicos -que puede estar en la causa del impago de la renta- imposibilita consignar o pagar las cantidades del art. 449 LEC, puede plantearse si el gravamen resulta excesivamente oneroso para el arrendatario, afectando al su derecho a recurrir en términos que podrían vulnerar el Convenio. Analiza esta cuestión el TEDH atendiendo a las circunstancias del caso concreto, y el presente trabajo va dirigido a diseccionar los argumentos del tribunal de Estrasburgo, tratando además de proyectarlos sobre la panorámica general de los desahucios arrendaticios para valorar en términos generales el tratamiento que da nuestro ordenamiento a este tipo de supuestos.

## **1. LA STEDH DAHMAN BENDHIMAN CONTRA ESPAÑA**

### **1. 1. Los hechos y el iter procesal ante la jurisdicción española**

El Sr. Bendhiman y su familia (su esposa y dos hijos nacidos en 2010 y 2012) residían en una vivienda pública en virtud de una ayuda concedida por el Instituto de la Vivienda de Madrid (en adelante, IVIMA) conforme a la cual el recurrente suscribió un contrato de arrendamiento el 30 de marzo de 2011 con una duración de 7 años y por una renta de 393,21 euros al mes, actualizable conforme al IPC. El contrato obligaba también al arrendatario a satisfacer los gastos de comunidad e impuestos, y en caso de incumplimiento de sus obligaciones, se concedía al arrendador la facultad de resolver el contrato. Además, se atribuía al arrendatario un derecho de opción de compra de la vivienda por un precio residual al finalizar el contrato. En la práctica, IVIMA nunca solicitó al arrendatario que pagara los gastos de comunidad e impuestos, y acordó con este una

reducción de la renta del 75% durante dos años desde noviembre de 2011, que se convirtió en una reducción del 90% de la renta por dos años convenida en septiembre de 2013, que quedó fijada en 49,10 euros.

Pero en octubre de 2013, IVIMA vendió 32 bloques de viviendas entre las que se encontraba la vivienda del Sr. Bendhiman a una empresa, A.G., que a su vez las transmitió a otra mercantil, E.C., que se convirtió en la nueva arrendataria, y que informó al arrendatario del mantenimiento de las condiciones contractuales pactadas en el contrato, sin sentirse vinculada por la reducción de la renta del 90%, y exigiendo además el pago de los gastos de comunidad e impuestos, así como la actualización de la renta conforme al IPC. Sin embargo, el arrendatario continuó pagando la renta de 49,10 euros, y no todos los meses.

En noviembre de 2017, E.C. presentó una demanda de desahucio por falta de pago de la renta reclamando 14.420,72 euros, correspondientes a la renta reducida hasta septiembre de 2015 y la renta íntegra en adelante, los gastos de comunidad e impuestos. El demandado se opuso a la demanda alegando la existencia de una sentencia, no firme en aquel momento, dictada por un juzgado contencioso-administrativo que declaraba la nulidad de la venta de viviendas realizada por IVIMA, por lo que el demandante no sería el propietario arrendador y carecería de legitimación activa. También se oponía a la cantidad reclamada por entender que debía ser inferior. Y aunque reconocía que el procedimiento de desahucio por falta de pago no era el marco adecuado para discutir estas cuestiones, no inició un procedimiento ordinario en el que hacer valer sus alegaciones. En el acto de la vista, el demandado solicitó la suspensión del procedimiento hasta que se resolviera definitivamente el procedimiento contencioso-administrativo en el que se había declarado en primera instancia la nulidad de la venta de viviendas por parte de IVIMA. El juez de primera instancia acordó la suspensión del proceso y del lanzamiento en los términos solicitados. Pero E.C. presentó recurso de apelación y la Audiencia Provincial de Madrid revocó la decisión de suspensión al considerar dudoso que la resolución contencioso-administrativa pudiera tener impacto sobre este procedimiento sumario, señalando que ni E.C. ni el Sr. Bendhiman eran parte en aquel proceso y que la ulterior venta a E.C. podría seguir siendo válida y surtir efectos en cuanto que la decisión contencioso-administrativa difícilmente tendría efectos frente a E.C., en el sentido de provocar la restitución a IVIMA.

De este modo, el juicio verbal de desahucio siguió su curso, dictándose sentencia de primera instancia el 10 de julio de 2019 en la

que, al no haber acreditado el demandado el pago de la renta debida, se le ordenó al desalojo de la vivienda y se le condenó al pago de rentas por valor de 14.420,72 euros.

El Sr. Bendhiman presentó un recurso de apelación que fue inadmitido por el juzgado de primera instancia por no haber cumplido la obligación de pagar o asegurar la deuda a la que fue condenado en la sentencia recurrida, conforme exige el art. 449 LEC, y se señaló fecha para el lanzamiento el 4 de noviembre de 2019.

Frente a esta decisión, el recurrente interpuso un recurso de queja alegando que tenía reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita -que exime del deber de presentar el depósito para recurrir-, por lo que debería ser exonerado del cumplimiento del deber de depósito de la renta, aduciendo además su situación de especial vulnerabilidad y que el pago suponía un trato discriminatorio, insistiendo en la incidencia que tenía sobre su situación el proceso contencioso-administrativo aún no concluido. La Audiencia Provincial de Madrid desestimó su recurso al considerar que la exigencia contenida en el art. 449 LEC es clara respecto de la inadmisión de la apelación si las rentas pendientes no se satisfacen o se constituye depósito. Planteado recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, fue inadmitido por no cumplir con el deber de demostrar la especial trascendencia constitucional del recurso.

Por otra parte, en el procedimiento contencioso-administrativo el litigio llegó hasta el Tribunal Supremo, deviniendo firme la declaración de nulidad de la venta de viviendas. No obstante, correspondería a los tribunales civiles determinar los efectos de esta de declaración de nulidad sobre los arrendatarios que no hayan sido parte en el procedimiento.

Indica la sentencia del TEDH, finalmente, que el lanzamiento del recurrente aún no ha tenido lugar al haber sido pospuesto en varias ocasiones a la vista de los informes de los servicios sociales y por la crisis generada por la pandemia. El 21 de julio de 2021 el desahucio se suspendió *sine die*. El recurrente, por otra parte, ha solicitado a los poderes públicos una alternativa habitacional que ha sido denegada.

## **1. 2. Delimitación de la cuestión planteada y admitida por el TEDH y las alegaciones de las partes**

El recurso ante el TEDH denunciaba la vulneración de los arts. 6.1 y 14 CEDH al considerar que se ha negado al recurrente el acceso al tribunal de apelación en base a que para ello es preciso pagar la deuda (la renta

pendiente), tal y como ha establecido el juzgado de primera instancia. Sin embargo, afirma que él no puede realizar este pago debido a su precaria situación económica. Alega también discriminación por su origen social y que el juez de primera instancia no ha dado respuesta a cuestiones relevantes que él ha planteado.

Considera el TEDH que la esencia de la reclamación se basa en el derecho de acceso a un tribunal bajo el art. 6.1 CEDH. Respecto de las alegaciones formuladas por la falta de respuesta del juzgado de primera instancia, las considera inadmisibles porque la última vez que se plantearon en vía judicial fue en el recurso de apelación resuelto el 9 de enero de 2020 y notificado el 20 de enero de 2020. El plazo de seis meses para recurrir ante el TEDH ya habría transcurrido.

Centrando así la cuestión en la inadmisión del recurso de apelación por no haber consignado las rentas debidas, alega el recurrente con apoyo en la STEDH García Manibardo contra España que el requisito del art. 449 LEC constituye un gravamen excesivo, particularmente si se tiene en cuenta la falta de medios económicos y que se le ha reconocido el derecho a la justicia gratuita. Aduce también un excesivo formalismo en la aplicación de la norma por parte de los órganos judiciales nacionales, que se ha llevado a cabo de manera automática asumiendo que su intención es dilatoria. Y señala que esta obligación solo se impone al arrendatario, por lo que, mientras que a él se le limita el acceso a la apelación, la otra parte litigante disfruta de tal derecho aun cuando el juez de primera instancia resuelva en su contra.

Frente a estas alegaciones, el Gobierno señala que este requisito se ha establecido legalmente hace tiempo para asegurar el interés de los arrendadores que hayan obtenido una sentencia favorable en primera instancia, impidiendo al arrendatario dilaciones en el procedimiento mediante el planteamiento de un recurso de apelación. E indica que la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita no ha incluido una exención de este requisito porque no se trata de una tasa judicial, sino de un requisito esencial para poder presentar el recurso. Y respecto de la última alegación del recurrente, indica que el arrendador y el arrendatario se encuentran en distinta posición en el procedimiento, por lo que no tiene sentido imponer al arrendador una obligación similar para recurrir.

### **1. 3. Los razonamientos del TEDH**

Al resolver el recurso, el TEDH recuerda que el art. 6 CEDH no obliga a los Estados parte en el Convenio a establecer tribunales para recurrir, pero cuando existen, las garantías del art. 6 deben cumplirse, y en este sentido debe garantizarse a los litigantes un derecho efectivo de acceso a los tribunales, si bien la configuración de este derecho depende de las especialidades de cada procedimiento y el papel del tribunal *ad quem*. Este derecho no es absoluto y puede estar sujeto a limitaciones establecidas por la regulación del Estado dentro de su margen de apreciación. Pero estas limitaciones no pueden restringir al individuo el acceso de tal modo o hasta tal punto que se vulnere la esencia del derecho. Las limitaciones deben perseguir un fin legítimo y guardar una relación de proporcionalidad razonable. Precisa además que una limitación del acceso al tribunal no debe comportar un formalismo excesivo, que puede ir contra el requisito de asegurar en la práctica y de modo efectivo el derecho de acceso al tribunal en los términos del art. 6 CEDH.

Teniendo en cuenta esta doctrina, el TEDH examina las circunstancias del caso concreto y concluye que no ha habido vulneración del art. 6.1 CEDH. En este sentido, observa que para recurrir en apelación en el proceso civil español es preciso constituir un depósito de 50 euros, pero en algunos procedimientos como el juicio de desahucio por falta de pago de la renta, se exige adicionalmente al recurrente para presentar el recurso de apelación pagar o asegurar la deuda a la que ha sido condenado en primera instancia. En consecuencia, para poder recurrir se exige al recurrente acatar previamente la decisión de primera instancia, porque en otro caso el recurso se inadmitirá. Para el TEDH no cabe duda de que esta exigencia es una restricción al derecho de acceso al tribunal. No obstante, considera que la restricción permite un fin legítimo y es proporcionada.

Existen otros pronunciamientos en los que el TEDH ha considerado que la obligación de cumplir con la resolución antes de recurrirla persigue un fin legítimo. En este caso, se trata de un procedimiento sumario que tiene a su disposición el arrendador frente al arrendatario que deja de pagar la renta. Durante la sustanciación del procedimiento, el arrendador ni percibe la renta ni puede usar el inmueble, por lo que cuanto más dure el procedimiento, mayor será el perjuicio del arrendador. Y aun cuando el procedimiento de segunda instancia se tramitará de forma expedita, el arrendador sería el único que sufriría las consecuencias en caso de que la resolución de primera

instancia fuera ratificada. Teniendo en cuenta que este requisito se impone en procedimientos de desahucio en los que la única cuestión a dilucidar es si se ha pagado la renta, considera que se cumple un fin legítimo.

En cuanto a la proporcionalidad de la medida, aprecia en primer lugar que se trata de una medida previsible, porque se contempla en el art. 449.1 LEC, porque tanto el Tribunal Supremo como el Tribunal Constitucional han declarado que esta exigencia debe cumplirse con independencia de la situación económica del recurrente, dado que va dirigida a evitar recursos dilatorios, y porque el importe se corresponde con la renta que el arrendatario convino satisfacer a la firma del contrato. Por otra parte, tiene en cuenta que, si el arrendatario quería discutir la cuantía reclamada o la legitimación del actor en cuanto propietario de la vivienda, debió formular una demanda a tal efecto. En este caso, el propio recurrente reconoció que el juicio de desahucio por falta de pago de la renta no era el procedimiento adecuado para discutir estas cuestiones. Más bien, estas debían ventilarse en procedimiento ordinario, que podría haberse planteado incluso inmediatamente después de que se iniciara el juicio verbal de desahucio. En el procedimiento ordinario, el arrendatario no tiene la obligación de constituir depósito por las rentas debidas, y en este caso, en el que el arrendatario tenía reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita, no habría tenido coste para él. Incluso después de terminado el juicio verbal de desahucio, dado que no tiene efecto de cosa juzgada, podría haber iniciado un procedimiento ordinario en el que se declarase que no tiene que pagar la renta a la que ha sido condenado en el juicio verbal. E incluso el procedimiento ordinario podría haber determinado la suspensión del juicio verbal si este no hubiera concluido.

Finalmente, indica a propósito de la proporcionalidad que el art. 441.5 LEC establece la obligación de los órganos judiciales ante los que se tramite el juicio de desahucio de informar a los servicios sociales para que valoren la posible vulnerabilidad social o económica del arrendatario, en cuyo caso se suspende el lanzamiento, tal y como ha sucedido en este caso, evitando que el arrendatario y su familia se conviertan en personas sin hogar. En consecuencia, aprecia el TEDH que en este caso los intereses en conflicto se han ponderado de forma equilibrada en el derecho nacional y en la práctica.

Y de este modo, concluye que las limitaciones impuestas al recurrente no han reducido su derecho de acceso al tribunal en tal medida

que se hubiera vulnerado la esencia del derecho. Tales limitaciones quedan, por tanto, dentro del margen de apreciación del Estado.

## **2. EL REQUISITO DE PAGAR O CONSIGNAR LA RENTA PARA RECURRIR LA SENTENCIA CONDENATORIA EN EL JUICIO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO: SU RAZÓN DE SER**

### **2. 1. Contextualización: la finalidad del juicio de desahucio por falta de pago de la renta**

En el contrato de arrendamiento, como en cualquier contrato, se produce una distribución de riesgos entre las partes que debe ser equilibrada para que el contrato resulte atractivo a ambos contratantes. El arrendador pierde la posesión del bien para recibir a cambio una prestación económica de carácter periódico, la renta. La obligación principal del arrendador es, por tanto, entregar la cosa al arrendatario y mantenerlo en el goce pacífico de la misma (art. 1554 CC), correspondiendo al arrendatario la obligación de pago del precio convenido o renta (art. 1555 CC). Uno de los problemas más habituales se presenta cuando el arrendatario deja de pagar la renta porque, en este caso, el arrendador tiene derecho a resolver el contrato [art. 1556 CC y específicamente para el arrendamiento de vivienda, art. 27.2 a) LAU], lo que implica recuperar la cosa, y por razones de seguridad jurídica es necesario que esta recuperación no se haga excesivamente difícil para el arrendador, evitando así que el arrendamiento deje de ser una fórmula atractiva para el propietario de una vivienda vacía<sup>1</sup>. Pero, en la práctica, recuperar la cosa, en nuestro caso la vivienda, no siempre es fácil. En principio, debería ser el arrendatario quien, voluntariamente, ante la resolución del contrato, entregue la vivienda al arrendador. No obstante, no es esto lo que en muchas ocasiones sucede, y el arrendador no puede hacerse con la posesión de la vivienda por la vía de hecho, porque nuestro ordenamiento protege las situaciones posesorias mediante un procedimiento sumario de tutela de la posesión (art. 446 CC en relación con el art. 250.1.4º LEC).

No obstante, para proteger al arrendador que se encuentra en esta situación, el ordenamiento jurídico prevé un procedimiento, también

---

<sup>1</sup> En sentido parecido, B. SÁENZ DE JUBERA HIGUERO (2018: 364-365); I. LÓPEZ CHOCARRO (2023: 13). Destaca la ineficiencia tradicional del procedimiento de desahucio, que vincula con las necesarias garantías constitucionales, S. NASARRE AZNAR (2015: 219-220).

sumario<sup>2</sup>, para que el arrendador pueda recuperar la vivienda arrendada y las rentas no satisfechas: el juicio de desahucio por falta de pago de la renta, que se sustancia por los trámites del juicio verbal (art. 250.1.1º LEC). El objeto de este procedimiento queda circunscrito a constatar si efectivamente ha habido un incumplimiento del arrendatario respecto de la obligación de pago de la renta prevista en el contrato o de la obligación de pago de cualquier otra cantidad prevista en el contrato, en cuyo caso se condenará al arrendatario al pago de las cantidades debidas y se le ordenará el desalojo de la vivienda, procediéndose al lanzamiento si no entrega la posesión de la vivienda de forma voluntaria. El arrendatario, demandado en el procedimiento, no puede plantear otras cuestiones en el marco de este juicio verbal, debiendo iniciar, en su caso, el procedimiento declarativo que corresponda para ventilarlas. En este sentido, el art. 438.2 LEC no permite al demandado formular reconvencción en los juicios verbales que, según la ley, deban finalizar con sentencia sin efecto de cosa juzgada -como es este caso, de conformidad con el art. 447.2 LEC-.

El juicio de desahucio por falta de pago se configura, de este modo, como un procedimiento expedito dirigido a entregar rápidamente la cosa al arrendador ante un incumplimiento del arrendatario que faculta al primero para resolver el contrato, con condena, además, al pago de las cantidades debidas y no satisfechas. No se entra a conocer de otras cuestiones en el procedimiento porque podrían dilatar su tramitación.

La recuperación de la vivienda para el arrendador se dibuja, de este modo, como una medida de especial protección a su situación. Es más, se viene considerando que esta medida juega un papel importante para proporcionar seguridad a los potenciales arrendadores, de modo que sean más proclives a ofrecer sus viviendas vacías en el mercado del arrendamiento, favoreciendo así el acceso a la vivienda en forma de alquiler para quien no puede acceder a ella en propiedad<sup>3</sup>. Y en este sentido, cuando el legislador ha modificado esta materia con el fin de favorecer el mercado del alquiler, algunas de las decisiones que ha ido adoptando se han dirigido precisamente a facilitar la rápida recuperación

---

<sup>2</sup> La doctrina señala la importancia de la sumariedad del procedimiento para evitar perjuicios al arrendador. Entre otros, M. J. HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ (2022: 1). Si bien se señala que en la práctica el procedimiento normalmente puede alargarse por encima de un año, cfr. I. LÓPEZ CHOCARRO (2023: 1).

<sup>3</sup> En esta línea, B. SÁENZ DE JUBERA HIGUERO (2018: 364-366).

de la vivienda por parte del arrendador ante una situación de impago por parte del arrendatario<sup>4</sup>.

## **2. 2. La posibilidad de recurrir la sentencia estimatoria y el art. 449 LEC**

No todos los procedimientos del orden jurisdiccional civil deben contemplar, necesariamente, la posibilidad de recurrir la resolución que les ponga fin (sentencia o auto), siendo posible que se sustancien en una única instancia. En este sentido, es jurisprudencia constitucional consolidada que el derecho a la tutela judicial efectiva ampara el derecho de acceso a la jurisdicción, mientras que, respecto del derecho al recurso, es el legislador quien, dentro de un amplio margen de libertad, decide cuándo es procedente plantear un recurso<sup>5</sup>. Igualmente, el TEDH tiene establecido, y así lo recuerda en la sentencia objeto de este comentario (párrafo 54), que el art. 6 CEDH no obliga a los Estados a establecer tribunales de apelación, si bien añade que, cuando estos tribunales existen, deben respetarse las garantías del citado art. 6, por ejemplo, en lo relativo al derecho efectivo de acceso al tribunal.

En consecuencia, el legislador podía haber optado por no permitir formular recurso contra la sentencia que resuelva el juicio de desahucio

---

<sup>4</sup> En este sentido, por ejemplo, la redacción del art. 437.3 LEC, introducida por la Ley 23/2003 y posteriormente modificada por la Ley 19/2009, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, van dirigidas a favorecer la rápida recuperación de la posesión de la vivienda por parte del arrendador. Realiza un repaso de las últimas reformas en esta dirección I. LÓPEZ CHOCARRO (2023: 2-3).

<sup>5</sup> En este sentido, por ejemplo, puede citarse entre otras muchas, la STC 98/2020, de 22 de julio, FJ 2: “Este tribunal, ya desde su inicial STC 37/1995, de 7 de febrero, ha venido apreciando, de modo reiterado (por todas, las SSTC 149/2016, de 19 de septiembre, FJ 3, y 173/2016, de 17 de octubre, FJ 2), una clara diferencia entre: (i) el derecho de acceso a la jurisdicción, que tiene su fundamento directo en el derecho a la tutela judicial (art. 24.1 CE), en donde el principio pro actione opera con la máxima intensidad para obtener del órgano judicial una resolución sobre el fondo de las pretensiones, aunque también pueda ser esta satisfecha con una decisión de inadmisión, por razones formales o materiales, siempre que sea motivada y se funde en la existencia de una causa legal que resulte aplicada razonablemente; y (ii) el derecho de acceso al recurso, en el que, recaída ya la primera respuesta judicial, es el legislador quien, en todo tipo de procesos, a excepción del penal, dispone de un amplio margen de libertad para establecer la procedencia del recurso, delimitar los supuestos y motivos de impugnación, así como determinar, también, su naturaleza y alcance.”

por falta de pago de la renta<sup>6</sup>. En su lugar, ha optado por la posibilidad contraria. Es más, no solo puede formularse recurso de apelación, sino que cabe también recurso de casación y recurso extraordinario por infracción procesal<sup>7</sup>. No obstante, esta posibilidad juega en contra de los intereses del arrendador en orden a la recuperación de la vivienda cuando obtiene una sentencia estimatoria en primera instancia porque corre el riesgo de que el arrendatario haga una utilización de los recursos puramente dilatoria, con la finalidad de prolongar su posesión sobre el inmueble sin abonar la renta, con el claro perjuicio que ello conllevaría para el arrendador, al alargarse el tiempo en el que continúa privado del bien sin percibir una renta que, por otra parte, se seguiría devengando.

Para paliar el peligro de esta gravosa situación para el arrendador, la legislación procesal contempla desde el s. XIX como requisito para la admisibilidad del recurso de apelación o, en su caso, de casación, el pago o consignación de las rentas vencidas<sup>8</sup>. Es más, no solo se establece como requisito de admisibilidad de los recursos acreditar este extremo (art. 449.1 LEC), sino que, además, el arrendatario debe seguir pagando (o consignando) la renta durante la sustanciación del recurso, pues en otro caso se declarará desierto (art. 449.2 LEC). De este modo, se asegura al arrendador una retribución económica en forma de renta durante todo el tiempo en que se vea privado de la posesión del bien<sup>9</sup>. Y, al mismo tiempo, se disuade a los arrendatarios de comportamientos abusivos dirigidos a utilizar los recursos con un fin puramente dilatorio del lanzamiento para continuar en la posesión del inmueble sin abonar renta alguna el máximo tiempo posible<sup>10</sup>. Estos mecanismos de

---

<sup>6</sup> En sentido parecido, M. P. CALDERÓN CUADRADO (1994: 381-383).

<sup>7</sup> Este último, con el condicionamiento de la disposición final 16ª.1.2º LEC.

<sup>8</sup> Describe el *iter* histórico de este requisito M. P. CALDERÓN CUADRADO (1994: 375-376), situando la introducción de este requisito en la Ley de 25 de junio de 1867, antes incluso de la Ley de Enjuiciamiento civil de 1881.

<sup>9</sup> En sentido parecido, B. SÁENZ DE JUBERA HIGUERA (2018: 385).

<sup>10</sup> Este motivo es el que principalmente ha anudado la doctrina, desde sus orígenes, al deber del arrendatario de pagar o consignar la renta para recurrir. Cfr. M. P. CALDERÓN CUADRADO (1994: 385). La autora considera que el requisito del art. 449.1 LEC es razonable (1994: 387). Sobre el fundamento del art. 449.1 LEC, también, V. MAGRO SERVET (2020: 1). Señala, por su parte, P. SAAVEDRA GALLO (2000: 2251), que todos los supuestos contemplados en el art. 449 LEC se refieren a zonas del derecho privado especialmente sensibles a las dilaciones generadas por el planteamiento de recursos, donde el retraso en la firmeza de la sentencia favorece injustamente a la parte condenada.

protección, no obstante, solo rigen en fase de recurso y, así, no se obliga a consignar las rentas al arrendatario durante la sustanciación de la primera instancia.

Otra posibilidad, al menos teórica, podría haber sido la ejecución provisional de la sentencia, dado que no nos encontramos ante ninguna de las resoluciones enumeradas en el art. 525 LEC, que no son en ningún caso susceptibles de ejecución provisional. De este modo, al ser en principio posible la ejecución provisional, aunque el arrendatario recurriese en apelación, podría procederse al lanzamiento. No obstante, esta solución plantearía el problema de que, en caso de que el recurso fuera estimado y se hubiera procedido al lanzamiento de la vivienda habitual del arrendatario, sería “imposible o extremadamente difícil restaurar la situación anterior a la ejecución provisional o garantizar el resarcimiento mediante la caución que el solicitante se mostrase dispuesto a prestar” (arts. 528.2.2º y 530.2 LEC)<sup>11</sup>. De ahí, posiblemente, que el legislador haya optado por la solución del art. 449.1 LEC para atender a los intereses del arrendador y tratar de minimizar su riesgo por la prolongación del procedimiento. Y, aunque no sea frecuente en la práctica la ejecución provisional, no hay una prohibición terminante al respecto, por lo que en caso de que, atendidas las circunstancias concretas del caso, el juez optara por acordarla, habría que plantearse en qué medida debiera subsistir la exigencia del art. 449.1 LEC<sup>12</sup>.

Desde la perspectiva del arrendatario, el requisito del art. 449.1 LEC se percibe como un gravamen porque le obliga a acatar una sentencia no firme de la que discrepa antes de recurrirla y como requisito

---

<sup>11</sup> Este perjuicio podría verse acentuado especialmente, según indica B. SÁENZ DE JUBERA HIGUERA (2018: 388), en caso de que el arrendador procediera a la venta de la vivienda o concertara otro arrendamiento sobre ella. No obstante, en mi opinión, este concreto perjuicio se disiparía mediante anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

<sup>12</sup> En opinión de B. SÁENZ DE JUBERA HIGUERA (2018: 388), en este caso no sería lógica la exigencia de seguir abonando las rentas. Lógicamente, no podría entenderse que se siguen devengando a efectos del art. 449.2 LEC, pero la respuesta no queda tan clara a efectos del art. 449.1 LEC, si bien un criterio de proporcionalidad podría inclinar a pensar que en este caso la exigencia de pago o consignación debiera decaer si la finalidad de la norma es evitar perjuicios al arrendador que, con la ejecución provisional, ya recupera la posesión del inmueble. No obstante, las opiniones en este punto no parecen unánimes. Sobre esto, respecto de la anterior LEC, cfr. M. P. CALDERÓN CUADRADO (1994: 389-390).

para interponer el recurso<sup>13</sup>. Es precisamente en esta línea hacia donde apuntan las alegaciones del Sr. Bendhiman en su recurso ante el TEDH. Particularmente señala su falta de recursos económicos y el hecho de que se le ha reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita para argumentar que el requisito del art. 449.1 LEC constituye un gravamen excesivo, que además se aplica de forma automática y con un formalismo también excesivo, asumiéndose que en todo caso el recurrente persigue un fin dilatorio, ya que no se tiene en cuenta la viabilidad del recurso. Y destaca además que este requisito solo se impone al arrendatario, mientras que, si el recurrente hubiera sido el arrendador, no se le habría exigido pagar o consignar las cantidades percibidas en exceso en concepto de renta.

No es esta la primera vez que se plantea por parte de un arrendatario que no cumple con el art. 449.1 LEC la razonabilidad de esta exigencia. En concreto, se ha planteado en más de una ocasión ante el Tribunal Constitucional en el marco de la anterior LEC, dando lugar a una serie de pronunciamientos en los que no se aprecia vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva<sup>14</sup>. En este sentido, la STC 217/2003, de 25 de noviembre, FJ 3, recoge la doctrina constitucional establecida en relación con la cuestión que nos ocupa en los siguientes términos:

(H)emos declarado en reiterada y consolidada jurisprudencia que la condición del pago o consignación de rentas vencidas al tiempo de la interposición del recurso o de las que vayan venciendo durante su tramitación, según lo dispuesto en los arts. 1566 y 1567 LEC 1881 (en la actualidad en el art. 449.1 y 2 de la Ley 1/2000), no constituye un formalismo desproporcionado, sino que representa una exigencia esencial para el acceso y la sustanciación de los recursos. Ello se justifica por la propia finalidad de la imposición legal de tal requisito procesal, que es el asegurar los intereses del arrendador que ha obtenido una Sentencia favorable, evitando que el arrendatario se valga del sistema de recursos que

---

<sup>13</sup> El cumplimiento de este requisito de pago o consignación de las rentas debe ser anterior a la presentación del recurso, si bien es posible que se justifique con posterioridad por la vía de la subsanación. Cfr., por ejemplo, la STC 58/2003, de 24 de marzo, respecto de la anterior LEC.

<sup>14</sup> Aunque la mayoría de los pronunciamientos se refieren al rigor con el que los órganos judiciales han exigido el cumplimiento de este requisito y su posible subsanación (tal y como aprecia, por otra parte, M. P. CALDERÓN CUADRADO (1994: 377), algunas sentencias del Tribunal Constitucional entran a analizar la finalidad de la norma.

la Ley concede como medio para continuar en el goce del inmueble arrendado sin satisfacer la contraprestación de la renta, convirtiendo así el recurso en una maniobra dilatoria del lanzamiento en perjuicio del arrendador (STC 204/1998, de 26 de diciembre, y las allí citadas).

En definitiva, el Tribunal Constitucional viene a considerar que las razones que han llevado al legislador a imponer la obligación de pago o consignación de las rentas para recurrir en apelación o casación en los juicios verbales de desahucio por falta de pago, a las que anteriormente me he referido, estarían lo suficientemente justificadas como para considerar que no vulneran el derecho de acceso y sustanciación de los recursos por no tratarse de un formalismo excesivo. Siendo el mismo requisito el que se establece en el art. 449.1 de la vigente LEC, no hay motivo para considerar que el enfoque del Tribunal Constitucional pudiera ser distinto con respecto a esta norma. Pero, en su jurisprudencia, quizá condicionado por el modo en que se han planteado los recursos de amparo, el Tribunal Constitucional no ha llegado a hacer un juicio de proporcionalidad respecto de supuestos en que el arrendatario carece de recursos económicos, de manera que esta circunstancia le impida realizar el pago o consignación y, consecuentemente, tampoco pueda recurrir.

En este caso, el Sr. Bendhiman basa sus alegaciones, en parte, en la STEDH García Manibardo contra España, de 15 de febrero de 2000. En aquel caso también se exigía para poder recurrir en apelación consignar la cantidad a la que la parte había sido condenada en primera instancia, aunque el supuesto no se planteaba en el marco de un juicio de desahucio por falta de pago de la renta, sino en un procedimiento en el que se ventilaba la responsabilidad civil derivada de accidente de tráfico. Alegaba la parte recurrente, a la que posteriormente se reconoció el derecho a la asistencia jurídica gratuita, que le resultaba imposible depositar la cantidad requerida, que ascendía a 18 millones de pesetas. El TEDH consideró en este caso que el fin perseguido por la norma era legítimo porque se trataba de evitar la sobrecarga de los tribunales de apelación. Sin embargo, observó que era posible al amparo del art. 30 LEC de 1881 y la jurisprudencia constitucional tener en cuenta la situación económica de la persona para eximirla de la obligación de realizar la consignación si había sido beneficiaria del derecho a la asistencia jurídica gratuita. En este caso, aprecia el TEDH que tal derecho se reconoció tardíamente (en un momento posterior a la inadmisión del recurso de apelación) por la negligencia de los órganos

judiciales, con la consecuencia de que se inadmitiera el recurso por falta de consignación y, de este modo, el tribunal consideró vulnerado el art. 6 CEDH.

El supuesto que ahora nos ocupa también subordina la admisión del recurso a la consignación o pago de la cantidad a la que la parte recurrente ha sido condenada en primera instancia. Pero concurren, como iremos viendo en páginas sucesivas, algunas circunstancias distintas.

En este caso, el TEDH también aprecia que la norma, el art. 449.1 LEC, persigue un fin legítimo. No es la primera vez, como recuerda esta sentencia, en que el tribunal aprecia que imponer a la parte litigante que acate la resolución judicial antes de recurrir pueda responder a un fin legítimo, como puede ser asegurar la protección del acreedor, evitar recursos dilatorios o reforzar la autoridad de tribunales inferiores. En este caso, observa que el procedimiento judicial es sumario y que cuanto más se prolongue, mayor es el perjuicio para el arrendador que vea estimada su pretensión, y esto es así aun cuando los recursos se tramitaran de forma expedita y a pesar de que la sentencia de apelación confirme el criterio de primera instancia.

En definitiva, al menos *prima facie*, las razones que en su día llevaron al legislador decimonónico a establecer como requisito para recurrir en apelación y casación la obligación de pago o consignación de las rentas a las que haya sido condenado en la resolución recurrida han sido respaldadas por el TEDH al considerar que la norma que restringe el derecho a recurrir persigue un fin legítimo. Pero, además, para que no exista vulneración del art. 6 CEDH es necesario que la restricción o gravamen impuesto en este caso al arrendatario sea proporcional. Al análisis de esta cuestión se dedican las páginas siguientes.

### **3. LA PROPORCIONALIDAD DEL REQUISITO ESTABLECIDO EN EL ART. 449.1 LEC**

El TEDH resuelve sobre la proporcionalidad tomando en consideración la previsibilidad de la medida, la posibilidad del arrendatario de discutir la renta en procedimiento ordinario y la situación de vulnerabilidad económica. Nótese, sin embargo, que el tribunal no hace mención alguna sobre la cuantía que se pueda adeudar<sup>15</sup>. Para que el arrendador inicie el

---

<sup>15</sup> Pone de relieve B. SÁENZ DE JUBERA HIGUERA (2018: 373-376), la jurisprudencia del Tribunal Supremo conforme a la cual el arrendador puede acudir al juicio de

juicio de desahucio por falta de pago no se exige un mínimo, de manera que, incluso adeudándose una mensualidad de renta, puede poner fin al contrato y recuperar la posesión por la vía del juicio de desahucio. A pesar de ello, a efectos de valorar la proporcionalidad de la exigencia del art. 449.1 LEC, no ha tenido en cuenta el TEDH esta circunstancia.

### **3.1. La medida es previsible**

El TEDH considera que la medida es previsible porque se trata de un requisito que está previsto en la ley y que tanto el Tribunal Supremo como el Tribunal Constitucional han declarado que es exigible con independencia de la situación económica del recurrente para evitar recursos dilatorios y cuya cuantía se corresponde con la renta convenida por las partes al celebrar el contrato.

Uno de los argumentos del recurrente en este caso era que se le había reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita, por lo que entiende que exigirle el pago o consignación de las rentas a las que haya sido condenado en primera instancia para recurrir en apelación constituye un gravamen excesivo. Frente a ello, alegó el Gobierno que la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita no contempla la exención de esta obligación dado que no se trata de una tasa judicial.

El TEDH no entra a valorar la naturaleza de este requisito y la procedencia de excluir su cumplimiento o no cuando el recurrente tenga

---

desahucio por falta de pago con relación al impago de cualquier cantidad, incluso una sola mensualidad de la renta o conceptos como el IBI o la tasa de basuras, sin que ello pueda considerarse como un abuso de derecho. La autora, no obstante, califica esta jurisprudencia como excesivamente estricta, teniendo en cuenta que la posibilidad de enervar la acción pagando las cantidades reclamadas solo es posible una vez, no teniendo cabida en un ulterior proceso. Propone específicamente que el proceso de desahucio debiera basarse en importes relevantes e impagos de más duración, comparándolo con lo que sucede en otros países y en la ejecución hipotecaria a la luz del art. 693 LEC. En mi opinión, sin embargo, una mayor exigencia en este sentido jugaría en contra de los intereses legítimos del arrendador y, en último término, en detrimento del desarrollo de un mercado del alquiler seguro, y la comparación con la ejecución hipotecaria puede merecer ciertas reservas porque en aquella el deudor perderá la propiedad de su vivienda y el arrendatario únicamente la posesión de una vivienda que no le pertenece. La pérdida de confianza que supone para el arrendador el impago, y la posición de desventaja que tiene al no tener la posesión del bien pueden justificar este planteamiento más estricto de la ley en relación con la obligación de pago del arrendatario frente al deudor hipotecario.

reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita. Podemos observar, sin embargo, que en la sentencia *García Manibardo contra España*, invocada por el recurrente, el TEDH apreció falta de proporcionalidad al exigir al recurrente al que se reconoció el derecho a la justicia gratuita depositar la cantidad a la que había sido condenado en primera instancia.

Sin embargo, la diferente conclusión a la que llega el Tribunal Europeo en cada caso tiene, a mi juicio, una explicación. En la sentencia *García Manibardo contra España*, la ley procesal y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional permitían tener en cuenta la situación financiera de la persona para ser eximida de la obligación de constituir el depósito si se le había reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita. Pero lo que sucedió en aquel caso fue que el recurrente no tenía reconocido aún el derecho a la justicia gratuita por la negligente actuación de los órganos judiciales, viéndose así perjudicado por una causa que no le era imputable. De este modo, el derecho que en principio debía tener reconocido no fue un derecho real y efectivo, viéndose privado de un remedio que podía haber sido decisivo para el resultado del pleito.

A diferencia del asunto *García Manibardo contra España*, en este otro caso sucede que la ley no prevé una exención de la obligación del art. 449.1 LEC en atención a la situación económica del recurrente ni, particularmente, al hecho de que tenga reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita. La medida del art. 449.1 LEC tiene, como determinó el TEDH en esta sentencia, un fin legítimo, porque atiende a la protección del arrendador frente al perjuicio que sufre con un alargamiento del procedimiento que en principio se contempla como sumario y cuyo único objeto es determinar si el arrendatario ha pagado o no la renta. El TEDH no entra a valorar en este momento si la falta de una previsión específica para los supuestos de justicia gratuita puede determinar una falta de proporcionalidad. Y tal vez ello se deba a que, en este primer análisis de la proporcionalidad, el tribunal atiende a la previsibilidad de la medida. En la sentencia *García Manibardo contra España*, el recurrente debía reunir los requisitos para quedar exento del deber de depósito, en concreto, ser beneficiario del derecho a la justicia gratuita, que no le fue reconocido a tiempo por una negligente actuación de los órganos judiciales. En este caso, sin embargo, aunque el recurrente era beneficiario del derecho a la asistencia jurídica gratuita, la ley no eximía de la obligación de pago o consignación al arrendatario que se hallara en esta situación, por tanto, no podía considerar previsible que por

tener reconocido el derecho de justicia gratuita fuera a quedar exonerado del requisito del art. 449.1 LEC.

Las razones que aduce el Gobierno en relación a que esta cantidad no es una tasa judicial y por ello no se contempla como excepción en la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita no aparece recogida como un argumento de la sentencia.

### **3.2. La posibilidad de discutir otras cuestiones en juicio plenario como mecanismo de defensa del arrendatario**

El TEDH valora también a efectos de pronunciarse sobre la proporcionalidad de la exigencia prevista en el art. 449.1 LEC el hecho de que, si el arrendatario quería discutir otras cuestiones distintas del pago de la renta, como puede ser la cuantía de la renta adeudada o si el demandante era el legítimo propietario de la vivienda, podía haber formulado una demanda a tal efecto en el orden jurisdiccional civil. Y destaca que el propio arrendatario sabía que el juicio de desahucio por falta de pago de la renta no era el cauce adecuado para ello. Añade que, para interponer estas demandas, la legislación española no le exige ningún depósito de las rentas debidas, y teniendo en cuenta que se le había reconocido el derecho a la justicia gratuita, iniciar estos procedimientos no hubiera tenido coste para él. Incluso, señala el TEDH, como la sentencia del juicio de desahucio por falta de pago de la renta no tiene efecto de cosa juzgada, podría haber presentado esta demanda después de que recayera sentencia en aquel procedimiento y habría quedado eximido de pagar la renta si su acción prosperase. Además, de acuerdo con la jurisprudencia, el planteamiento de una demanda de este tipo durante la sustanciación del juicio verbal de desahucio podría haber provocado la suspensión de este. De este modo, concluye el TEDH que el derecho de acceso al tribunal no quedaba restringido totalmente al juicio verbal.

Es cierto, como indica el TEDH, que el arrendatario no tenía vedada la posibilidad de discutir estas cuestiones en el juicio declarativo que correspondía<sup>16</sup>, de lo que se deduce que no se le ha privado

---

<sup>16</sup> En principio, en juicio ordinario (art. 249.1.6º LEC) salvo que se trate de un procedimiento tramitado en atención a la cuantía y esta no sea superior a 6000 euros, en cuyo caso se sustanciaría por los trámites del juicio verbal (art. 250.2 LEC). Se refiere, con carácter general, a algunas de las cuestiones que pueden discutir el

totalmente de su derecho de acceso a los tribunales. Es decir, aun cuando no tuviera recursos económicos para realizar el pago o consignación requeridos en el art. 449.1 LEC y, en consecuencia, no pudiera presentar un recurso de apelación, sí que podría, entiende el TEDH, iniciar un procedimiento plenario en el que se discutieran estas cuestiones y para el que no era preciso realizar el pago o consignación. No obstante, no está tan claro que en la práctica la iniciación de este procedimiento pudiera provocar la suspensión del juicio de desahucio por falta de pago de la renta que terminó con una sentencia que ordenaba el pago de la renta reclamada y el desalojo de la vivienda<sup>17</sup>, como sin embargo parece entender el TEDH. La suspensión de un procedimiento por prejudicialidad civil no es automática, sino que, conforme al art. 43 LEC, procede en aquellos casos en que, para resolver el objeto del litigio, sea necesario decidir acerca de una cuestión que, a su vez, sea el objeto de otro proceso pendiente ante el mismo o distinto tribunal civil, cuando no sea posible la acumulación. Y, en todo caso, la suspensión depende de la apreciación del juez tras oír a las partes litigantes<sup>18</sup>.

De manera que, aunque sería posible un ulterior reajuste económico en relación con la renta verdaderamente adeudada si llegara a discutirse esta cuestión en otro procedimiento, el verdadero perjuicio para el arrendatario, que es el lanzamiento, no quedaría impedido necesariamente por el inicio de un juicio plenario en el que discutir

---

arrendatario en relación con el pago de la renta, como la cláusula *rebus sic stantibus*, A. FUENTES-LOJO RIUS (2021: 5).

<sup>17</sup> En la doctrina, se llega a afirmar tajantemente para destacar las limitadas posibilidades de defensa del arrendatario que el juicio plenario posterior no tendrá efecto suspensivo sobre el lanzamiento. A. M. RODRÍGUEZ TIRADO (2019: 725).

<sup>18</sup> En tiempos recientes, en ocasiones se ha suspendido el juicio de desahucio arrendaticio por prejudicialidad civil al haberse iniciado juicio plenario para decidir si procede la renta reclamada, generalmente alegando que se debe reducir por aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, o que no cabe exigir su pago durante determinados meses, particularmente en el reciente estado de alarma. Ha apreciado la suspensión por prejudicialidad civil el ATS de 17 de mayo de 2022 y la SAP de Madrid (Sección Vigésimoquinta) 112/2023, de 30 de enero, por ejemplo. No obstante, no siempre ha sido así, y, de este modo, la SAP de Madrid (Sección Novena) 63/2023, de 2 de febrero razonaba que, aunque prospere la demanda del juicio plenario, la cláusula *rebus sic stantibus* puede dar lugar a una reducción de la renta adeudada, pero no habiéndose abonado renta, el incumplimiento que es base del desahucio persistiría por lo que nada impide resolver sobre la pretensión de desahucio, y la condena al pago de la renta de este juicio no tiene efecto de cosa juzgada.

cuestiones complejas que exceden del ámbito de cognición del juicio de desahucio por falta de pago. Y no hay que olvidar que la situación se puede prolongar durante años, habida cuenta que, en muchos casos, el procedimiento iniciado por el arrendatario podrá recurrirse no solo en apelación, sino también en casación<sup>19</sup>. De ahí la importancia de que el juez valore cuidadosamente las circunstancias para determinar si procede o no la suspensión.

En definitiva, los razonamientos del TEDH sobre las posibilidades de acceso al proceso por parte del arrendatario podrían matizarse en cuanto a la posible suspensión del juicio de desahucio -y del lanzamiento- y particularmente por el hecho de que, aunque finalmente se estimara alguna de sus pretensiones en el ulterior procedimiento, se derivaría un grave perjuicio si se procediera al lanzamiento indebidamente. No obstante, y en todo caso, creo que no hay que perder de vista que el objeto del juicio de desahucio por falta de pago es constatar que ha habido un impago de la renta -extremo que es fácil de acreditar- y que, en tal caso, el arrendador tiene derecho a resolver el contrato y recuperar la cosa, en este caso la vivienda arrendada. Las posibilidades de que la demanda de desahucio prospere, por tanto, son elevadas. En este caso, la pasividad del arrendatario que no inició un juicio ordinario para hacer valer sus derechos ha jugado en su contra en la sentencia del TEDH. No obstante, si hubiera accionado y, sin embargo, no se hubiera acordado la suspensión del juicio verbal de desahucio o, en su caso, del lanzamiento decretado en la sentencia, quizá el pronunciamiento del TEDH hubiera ido en otro sentido. Por ello, los razonamientos del TEDH permiten reforzar la importancia de que los órganos judiciales sopesen cuidadosamente en función de las circunstancias del caso la conveniencia de suspender el juicio de desahucio por prejudicialidad civil, teniendo en cuenta el posible perjuicio para el arrendatario que pueda ver estimadas sus pretensiones en un procedimiento plenario y sin perder de vista al mismo tiempo que el alargamiento del procedimiento causa un grave perjuicio al arrendador que vea estimada su pretensión.

---

<sup>19</sup> Si se tramita como juicio ordinario por el cauce del art. 249.1.6º LEC -que será el caso más habitual-, se tratará de un procedimiento tramitado en atención a la materia, que siempre tiene acceso a la casación por la vía del interés casacional (art. 477.2.3º LEC). Si se trata de un procedimiento tramitado en atención a la cuantía, el acceso a la casación dependerá de la cuantía efectivamente reclamada.

En este caso, por otra parte, se observa que a lo largo de la tramitación del juicio verbal se intentó su suspensión por prejudicialidad, habida cuenta del procedimiento contencioso administrativo en el que se ventilaba la nulidad de la compraventa del arrendador inicial, IVIMA, a una mercantil que posteriormente vendió esta y otras viviendas a la demandante del juicio de desahucio. Ninguna referencia hace a esta cuestión el TEDH, lo que, posiblemente, pueda deberse al hecho de que, tal y como interpretaron los órganos judiciales en este caso, no cabía la suspensión interesada de acuerdo con lo establecido en las normas procesales aplicables.

En último término, puede apuntarse que en relación con esta cuestión juega un papel importante la dirección letrada del arrendatario, en cuanto que debe valorar la posibilidad de iniciar un procedimiento plenario -con posible efecto suspensivo del juicio de desahucio- en el que poder hacer valer los derechos de su representado para evitar que las limitaciones que comporta el juicio de desahucio por falta de pago de la renta, tanto en relación con el objeto de cognición como con las posibilidades de recurrir, puedan perjudicarle hasta el punto de llegar a producirse una situación de indefensión.

### **3.3. La situación de especial vulnerabilidad**

Finalmente, hay otro elemento que en este caso ha jugado a favor de la actuación de los órganos judiciales. El TEDH observa que el art. 441.5 LEC dispone que en los juicios de desahucio por falta de pago de la renta o por expiración del plazo, el juez tiene que informar a los servicios sociales de la existencia del procedimiento para que valoren si el arrendatario es social o económicamente vulnerable, en cuyo caso debe suspenderse provisionalmente el lanzamiento hasta que los servicios sociales adopten las medidas de protección adecuadas. Y, en este caso, los servicios sociales emitieron al menos tres informes evitando que el arrendatario y su familia quedaran en la calle, hasta acordarse la suspensión *sine die*.

Este elemento, por tanto, es decir, el hecho de que se suspenda el lanzamiento hasta que se pueda dar una solución a la necesidad de vivienda del arrendatario contrarresta de algún modo la imposibilidad de recurrir por carecer de recursos para consignar las rentas a las que ha sido condenado el arrendador. El TEDH da relevancia, de este modo, a la situación de especial vulnerabilidad en unos términos que desde una

perspectiva civil pueden resultar algo paradójicos a primera vista. El art. 449.1 LEC va dirigido, como fin legítimo reconocido por el TEDH, a evitar que el procedimiento se prolongue y el arrendador tarde más tiempo en recuperar la posesión de la vivienda, con el riesgo de que no llegue a cobrar las rentas debidas y las que se devenguen durante la sustanciación del procedimiento hasta el lanzamiento. Pero cuando el arrendatario carece de recursos económicos y, por tanto, parece obvio que no va a poder satisfacer la renta debida, aunque no pueda recurrir porque económicamente no puede cumplir con la exigencia del art. 449.1 LEC, el hecho de suspender el lanzamiento hasta que se le pueda procurar una vivienda se considera una medida que permite justificar la proporcionalidad de la restricción del art. 449.1 LEC. Aunque el TEDH no lo dice expresamente ni le corresponde decirlo, máxime en un recurso planteado por vulneración del art. 6.1 CEDH, parece que la función social de la propiedad adquiere relevancia en este punto como elemento corrector de las consecuencias negativas que comporta el art. 449.1 LEC para quien no paga ni consigna la renta no porque no quiere, sino porque no puede. Se descarga sobre el arrendador, en principio propietario, el deber de soportar temporalmente que su vivienda se destine a cubrir las necesidades de quien se encuentra en situación de especial vulnerabilidad.

Lógicamente, quien en primer lugar debe cubrir esta situación de necesidad son los poderes públicos en cumplimiento del mandato que establece el art. 47 CE, pero en tanto se procura una vivienda, y con carácter transitorio, el arrendador debería soportar, quizá como consecuencia de la función social de la propiedad, que el arrendatario permanezca de forma temporal y por el plazo más breve posible, en la vivienda arrendada aun cuando no vaya a poder satisfacer la renta adeudada ni la que se siga devengando.

Sin embargo, el planteamiento que hace el TEDH en el caso concreto quizá no pueda extrapolarse a la generalidad de los casos por varios motivos.

**1.-** En primer lugar, observamos que la suspensión del lanzamiento cuando el arrendatario se encuentre en situación de especial vulnerabilidad es una medida que se ha introducido en nuestro ordenamiento muy recientemente y de manera temporal. Primero se introdujo el art. 441.1 ter por Real decreto Ley 21/2018, que permitía suspender el proceso cuando el arrendatario estuviera en situación de vulnerabilidad hasta que se adopten las medidas que los servicios

sociales estimen oportunas, con el plazo máximo de un mes que se ampliaría a dos meses cuando el demandante fuera persona física. Posteriormente se suprimió este precepto al tiempo que se incorporaba el apartado 5 del art. 441 LEC por Real Decreto Ley 7/2019 de redacción muy similar, aunque amplía a tres meses el plazo máximo de suspensión cuando el demandante sea persona jurídica -no precisa el TEDH en su sentencia que el art. 441.5 LEC limita temporalmente la suspensión a uno o tres meses, quizá porque en este caso la concurrencia de normas especiales ha permitido una suspensión más prolongada-. Posteriormente, se ha permitido, aunque de manera transitoria anudada a la crisis causada por la Covid-19, la posibilidad de suspender el lanzamiento cuando el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad mediante Real Decreto Ley 11/2020, posteriormente modificado por Real Decreto Ley 21/2021, con un plazo límite que se fija en el 28 de febrero de 2022, siendo posible, según ha venido entendiendo la doctrina, acumular estas suspensiones a la inicialmente acordada al amparo del art. 441.5 LEC<sup>20</sup>. Actualmente, se está tramitando la aprobación de la Ley por el derecho a la vivienda, que, entre otras cuestiones, modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil a fin de dar una mayor presencia a la situación de vulnerabilidad que pueda concurrir en el poseedor de la vivienda. Particularmente, en lo que afecta al objeto de este estudio, se prevé una reforma del art. 441.5 LEC dirigida a reforzar las actuaciones dirigidas a constatar si el arrendatario está en situación de especial vulnerabilidad, con un tratamiento diferenciado de los casos en que el arrendatario sea un gran tenedor de vivienda. Se contempla también la adición de un apartado 6 al art. 441 LEC que recoge la posible suspensión del proceso que actualmente contempla el art. 441.5 LEC pero ampliando el plazo de uno a dos meses y de tres a cuatro meses en función de que el arrendador sea persona física o jurídica. La suspensión se alzarán automáticamente cuando la Administración pública competente adopte las medidas o cuando transcurra el plazo máximo de suspensión.

Pero fuera de esta reciente regulación y la proyectada, en la doctrina tradicionalmente se ha venido considerando que en los procesos arrendaticios no procede atender a lo dispuesto en el art. 704 LEC sobre aplazamiento del lanzamiento cuando se trate de la vivienda familiar por entender que el art. 440 LEC, como norma especial sobre el lanzamiento,

---

<sup>20</sup> En este sentido, por ejemplo, L. DOMÍNGUEZ RUIZ (2022: 3); A. CARRASCO PERERA y F. J. CORDÓN MORENO (2021: 5).

debe prevalecer en estos casos. Aunque, al mismo tiempo, en la doctrina se destacaba la diferencia de trato que en este sentido suponía el desahucio arrendaticio frente a la ejecución hipotecaria<sup>21</sup>. No obstante, progresivamente ha habido una sensibilización hacia este tipo de situaciones de especial vulnerabilidad en el sentido de procurar que los servicios sociales puedan encontrar una solución a su situación de necesidad<sup>22</sup>.

En efecto, mientras que, como hemos dicho, la previsión del art. 449.1 LEC existe desde el s. XIX, no ha sido hasta el Real Decreto Ley 21/2018 -con el art. 441.1 ter LEC-, y posteriormente el Real Decreto Ley 7/2019 -que ha introducido el apartado 5 del art. 441 LEC-, que se permite suspender el proceso en casos de vulnerabilidad social y/o económica<sup>23</sup>, y solo por un plazo de uno o tres meses, si bien en el caso

---

<sup>21</sup> A. M. RODRÍGUEZ TIRADO (2019: 722-723), quien apunta expresamente en este sentido que la celeridad en la recuperación de la vivienda por el arrendador y las garantías procesales no necesariamente van de la mano e incluso pueden ser incompatibles. Sin embargo, otros autores como I. LÓPEZ CHOCARRO (2023: 14) recuerda la importancia de evitar dilaciones indebidas en el proceso, sin perjuicio de la necesidad de tutelar los derechos de los más vulnerables. También ha señalado la diferencia de trato con la ejecución hipotecaria B. SÁENZ DE JUBERA HIGUERA (2018: 386).

<sup>22</sup> En la doctrina, señalaba, por ejemplo, A.M. RODRÍGUEZ TIRADO (2019: 726-731), antes de introducirse el art. 441.5 LEC, la necesidad con carácter general de que el ordenamiento jurídico busque un equilibrio entre la protección del arrendador y del arrendatario cuando se encuentre en situación de especial vulnerabilidad, de manera que las normas procesales contemplen esta posibilidad de suspensión del lanzamiento hasta que quede garantizado el derecho a una vivienda digna y adecuada del arrendatario en situación de especial vulnerabilidad, con una expresa sugerencia de *lege ferenda* que posteriormente ha aparecido recogida en el art. 441.5 LEC.

<sup>23</sup> Concretamente, señala la norma: “En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la

del Sr. Bendhiman parece que la suspensión se prolongó probablemente al amparo de las normas que así lo permitían en el contexto de la pandemia.

Resulta llamativo, por otra parte, que mientras que la suspensión del lanzamiento de los deudores hipotecarios tras la ejecución de la hipoteca cuando se encuentren en situación de especial vulnerabilidad se ha introducido en 2013, la medida de suspensión del juicio de desahucio por falta de pago para arrendatarios no se ha introducido hasta cinco años más tarde.

Nos podemos preguntar si, para los casos anteriores en que no cabía la suspensión del lanzamiento bajo las mismas circunstancias, podría considerarse que el art. 449.1 LEC no cumpliría la exigencia de proporcionalidad a la que alude el TEDH en esta sentencia. Y, mirando hacia el futuro, nos podríamos plantear también si la sentencia objeto de este comentario podría interpretarse como una llamada del TEDH para que esta medida introducida en la ley con carácter provisional se instale en nuestro ordenamiento con carácter permanente o definitivo. Es más, nos podemos preguntar qué pasaría si, transcurrido el plazo de uno o tres meses de suspensión, los servicios sociales no han logrado procurar una vivienda alternativa al arrendatario en situación de vulnerabilidad. En el caso de la proyectada reforma del art. 441 LEC por la futura Ley por el derecho a la vivienda, expresamente se prevé que el plazo se alce de modo automático. La duda principal en estos casos es si el plazo es suficiente, atendida la escasez de vivienda pública en la actualidad. Pero la concesión de un plazo mayor podría constituir un gravamen excesivo para el arrendador que quiera recuperar su vivienda frente al impago de la renta.

**2.-** En otro orden de cosas, desde el punto de vista del arrendador, habría que valorar si en estos casos de suspensión, al menos desde que se dicta la resolución de primera instancia que reconoce su derecho, pero que no puede hacer efectiva por acordarse la suspensión del lanzamiento, debiera percibir una compensación del poder público por la restricción singular impuesta a su derecho<sup>24</sup>. El régimen transitorio que permitía la

---

suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano”

<sup>24</sup> Se critica en la doctrina que las carencias en relación con el derecho de acceso a una vivienda digna sean trasladadas a los particulares sobre su derecho de propiedad privada. I. LÓPEZ CHOCARRO (2023: 2).

suspensión tras la crisis generada por la covid-19 ha establecido, desde el Real Decreto Ley 37/2020, en su disposición adicional segunda, que los arrendadores y propietarios pudieran pedir una compensación cuando se vean afectados por la suspensión extraordinaria del proceso en el plazo de tres meses desde que se emita el informe de los servicios sociales.

En la doctrina, se ha anudado esta compensación al carácter expropiatorio que conlleva la suspensión del juicio de desahucio y del lanzamiento, y ha sido objeto de críticas porque se supedita a la emisión del informe de los servicios sociales y no tutela al arrendador si las medidas se adoptan antes del plazo de tres meses<sup>25</sup>.

Es esta una cuestión que excede del objeto del recurso planteado ante el TEDH, pero que, en una visión de conjunto del problema, no podemos dejar de lado en la medida en que el tribunal de Estrasburgo parece avalar como fórmula para contrarrestar la imposibilidad de consignar o pagar la renta cuando se carezca de recursos económicos, la suspensión del proceso (en este caso, del lanzamiento) a instancia de los servicios sociales cuando se carezca de una alternativa habitacional.

**3.-** Finalmente, cabría concluir que, en aquellos casos en que el arrendatario no se encuentre en situación de especial vulnerabilidad económica o social, la restricción del art. 449.1 LEC se podría considerar como una medida proporcional. Recaída una primera resolución sobre el litigio favorable al arrendador, si el arrendatario, que cuenta con ciertos recursos económicos -quizá no holgados, pero sin llegar a ser considerado en situación de vulnerabilidad- quiere recurrir, debe consignar o pagar lo que el juez de primera instancia ha apreciado que adeuda al arrendador en un procedimiento cuyo único objeto es, precisamente, constatar si se ha pagado la renta para, en caso contrario, ordenar la entrega de la posesión al arrendador.

En estos casos, que podemos considerar como la regla general, no parece que el art. 449.1 LEC imponga un gravamen excesivo en la medida en que evita un excesivo perjuicio al arrendador que ha obtenido una sentencia estimatoria frente a un alargamiento del proceso basado en posibles recursos infundados, disuade de plantear recursos meramente dilatorios del arrendatario que, simplemente, no puede pagar, y pudiera considerarse un requisito de posible cumplimiento atendida la solvencia económica que se presume de este arrendatario.

---

<sup>25</sup> En este sentido, L. DOMÍNGUEZ RUIZ 2022: 10). Insiste también en el carácter expropiatorio de estas suspensiones T. A. JIMÉNEZ PARÍS (2021: 1313-1314).

#### 4. VALORACIÓN FINAL

En la sentencia objeto de este comentario, el TEDH no ha apreciado la vulneración del art. 6.1 CEDH. Más allá de la noticia positiva que ello puede suponer para el Estado español, el análisis de las circunstancias del caso y de los argumentos ofrecidos por el tribunal debieran llevar a realizar una reflexión sobre el tratamiento del arrendatario en los juicios de desahucio por falta de pago de la renta en relación con el requisito del art. 449.1 LEC.

El contrato de arrendamiento es, y ha sido tradicionalmente, una relación jurídica marcada por la tensión entre arrendatario y arrendador ante el riesgo de impago de la renta. La rápida recuperación del inmueble arrendado en estos casos es una pieza clave para la seguridad jurídica y la confianza en el mercado del alquiler por parte de los propietarios de inmuebles. Y esta confianza es un requisito esencial para que estén dispuestos a ofrecer sus viviendas en el mercado del alquiler, contribuyendo con ello a facilitar el acceso a la vivienda, teniendo en cuenta que, a mayor oferta, menor es, en principio, el precio, favoreciendo la asequibilidad de la vivienda en alquiler para un mayor segmento de la población.

El requisito del art. 449.1 LEC se enmarca precisamente en este contexto, pero en ocasiones puede plantearse si constituye un gravamen excesivo para quien carece de recursos económicos.

Uno de los motivos que llevan al TEDH a apreciar la proporcionalidad de la medida es la posibilidad de que el arrendatario pueda discutir en un juicio plenario las cuestiones que excedan del limitado objeto de cognición del juicio de desahucio por falta de pago de la renta. Apunta incluso la posibilidad de que este procedimiento declarativo pueda tener un efecto suspensivo sobre el desahucio. No obstante, sabemos que en nuestro ordenamiento la suspensión por prejudicialidad civil no opera de modo automático y, en todo caso, fomentar este tipo de actuaciones para procurar la suspensión como alternativa a la restricción que supone el art. 449.1 LEC choca con la idea tan repetida en este trabajo de que debe asegurarse al arrendador la rápida recuperación del inmueble para generar confianza en el mercado del alquiler a los propietarios de viviendas vacías.

Nótese por otra parte que, si un arrendatario carece de medios económicos, difícilmente puede estar legitimado a continuar en el

arrendamiento si ello comporta el incumplimiento de su obligación esencial del contrato.

Pero el derecho es cada vez más sensible ante lo que se viene en llamar situaciones de vulnerabilidad, tratando de paliar las graves consecuencias de la pérdida de la vivienda de estas personas. El TEDH hace una llamada de atención sobre este problema, pero la legislación española que ha permitido en este caso al recurrente permanecer en la vivienda es una normativa contingente que responde a un contexto muy concreto marcado por la pandemia. Es el Estado español el que debe resolver el problema en términos generales sin perder de vista los complejos intereses que confluyen y debiendo comprender que el gravamen para el arrendador derivado de una suspensión del proceso o del lanzamiento no debe ser excesivo, aun cuando trate de justificarse al amparo de la función social de la propiedad, porque puede derivar, en definitiva, en una contracción de la oferta de viviendas en alquiler de consecuencias nada deseables.

### BIBLIOGRAFÍA

- Calderón Cuadrado, María Pía (1994), “El pago o consignación de rentas, requisito de admisibilidad de los recursos en materia arrendaticia (en torno a la STC 344/1993, de 22 de noviembre)”, *Derecho Privado y Constitución*, 3, pp. 375-395.
- Carrasco Perera, Ángel y Cordón Moreno, Faustino Javier (2021), “XXII tesis sobre la suspensión del juicio de desahucio en el Real Decreto Ley 37/2020”, *Diario La Ley*, nº 9789, *La Ley* 1154/2021, pp. 1-11.
- Domínguez Ruiz, Lidia, “Vivienda habitual y covid-19: medidas adoptadas para evitar o retrasar los desahucios por falta de pago o expiración del plazo del contrato de arrendamiento”, *Diario La Ley*, nº 10000, *La Ley* 518/2022, pp. 1-17.
- Fuentes-Lojo Rius, Alejandro (2021), “El laberinto jurídico de los juicios de desahucio por impago y su problemática práctica”, *Práctica de Tribunales*, nº 149, *La Ley* 4579/2021, 1-15.

- Hernández Rodríguez, María José (2022), “Juicio de desahucio: regulación legal. Análisis jurisprudencial de determinadas cuestiones controvertidas. Nuevas medidas relativas al lanzamiento tras la crisis de la Covid-19”, *Actualidad Civil*, nº 4, La Ley 4192/2022, pp. 1-10.
- Jiménez París, Teresa Asunción (2021), “Arrendamientos urbanos, epidemia del COVID-19 y estado de alarma (II). Suspensión de los desahucios con arreglo al Real Decreto Ley 37/2020, de 23 de septiembre”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 784, pp. 1308-1335.
- López Chocarro, Ignacio (2023), “El desahucio por falta de pago y la injustificable dilación de su completa ejecución”, *Diario La Ley*, nº 10260, La Ley 1535/2023, pp. 1-15.
- Magro Servet, Vicente (2020), “La consignación previa en los supuestos del art. 449 LEC para recurrir”, *Práctica de Tribunales*, 143, La Ley 3951/2020, pp. 1-13.
- Nasarre Aznar, Sergio (2015), “La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 747, pp. 205-249.
- Rodríguez Tirado, Ana María (2019), “La protección del arrendatario en situación de especial vulnerabilidad y en riesgo de exclusión social en el juicio de desahucio de vivienda arrendada por falta de pago”, en *El enjuiciamiento civil y penal, hoy. IV Memorial Manuel Serra Domínguez*, coord. Cachón Cadenas, Manuel y Pérez Daudí, Vicente, Barcelona, Atelier, pp. 721-733.
- Saavedra Gallo, Pablo (2000), Comentario al art. 449 LEC, en *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, coord. Guilarte Gutiérrez, Vicente, Tomo II, Valladolid, Lex Nova, pp. 2250-2253.
- Sáenz de Jubera Higuero, Beatriz (2018), “El arrendatario ante el desahucio”, en *Reformando las tenencias de la vivienda: un hogar para tod@s*, Valencia, Tirant lo Banch, 2018, pp. 365-390.