



Autor: Ignacio López Chocarro

Fecha: 24/11/2009

LA LEY DE MEDIDAS DE FOMENTO Y AGILIZACION PROCESAL DEL ALQUILER Y DE LA EFICENCIA ENERGETICA DE LOS EDIFICIOS- Modificación de la L.E.C.-

PUBLICADA BOE 24/11/09

ENTRADA EN VIGOR: 24/12/09

Contenido de la reforma

Se reforman diversos preceptos de la Ley de enjuiciamiento civil relativos a la tramitación de los procedimientos de desahucio (no únicamente los referidos a la falta de pago, sino también aquellos que tengan su fundamento en la expiración legal o contractual del plazo) con la finalidad de “mejorar y agilizar su tramitación”.

ALLANAMIENTO: En primer lugar se añade un nuevo párrafo al **Art. 21**, relativo al allanamiento, para recoger en este apartado 3º que si el allanamiento tuviese su origen en el compromiso con efectos de transacción previsto en el también reformado párrafo 3º del Art. 437, el auto que homologue la transacción establecerá que de no cumplirse con el plazo de desalojo pactado en ésta, la misma quedará sin efecto, practicándose el lanzamiento en la fecha inicialmente prevista en el auto de admisión o en el día que se señale en el propio auto homologando la transacción.

ENERVACION: El 2º precepto objeto de reforma es el **Art. 22.4** relativo a la enervación del desahucio, reduciendo el plazo del requerimiento previo al arrendatario para que éste no pueda enervar la acción de dos meses a un mes e introduciendo un párrafo 5º en el sentido de que la enervación lleva siempre implícita la condena del demandado al pago de las costas judiciales, salvo (novedad introducida en el trámite de enmiendas al Proyecto de Ley en el Congreso) que las rentas no se hubieren cobrado por causas imputables al arrendador (mora accipiendi).

SOLICITUD DESIGNAS ABOGADO Y PROCURADOR DE OFICIO:

En aras a evitar los abusos y la mala fe con la que en algunas ocasiones se utiliza la posibilidad de solicitar la designación de Abogado y Procurador del turno de oficio, se añade un nuevo apartado al **Art. 33**, que ya había sido objeto de reforma en la citada Ley 23/2003, estableciéndose la obligación por parte del demandado que desee dicha designación de oficio de efectuar la petición dentro del plazo de los 3 días siguientes a la citación a juicio mediante la notificación de la demanda.

ACTOS DE COMUNICACIÓN:

Importante por ser una de las cuestiones que mayor trascendencia tienen a la hora de obtener una rápida tramitación de estos juicios, es la reforma del apartado 3º del **Art. 155**, ya modificado en su día de forma insatisfactoria por la Ley 23/2003.

Ahora se vuelve a insistir al respecto, si bien por mor de la reforma efectuada a su vez en el mencionado Art. 164 de la LEC (esta sí con importantes efectos prácticos), cuando no se le encuentre en la vivienda o local arrendado (salvo que en el contrato se haya señalado otro domicilio a efectos de notificaciones, práctica que desaconsejo para evitar retrasos en un posible futuro desahucio) y no se hubiere comunicado de forma fehaciente un nuevo domicilio, ello provocará sin más trámite ni inútiles averiguaciones de por medio, la citación mediante edictos a fijar en el tablón de anuncios del Juzgado.

También en este nuevo apartado 3º del Art. 155 se añade la posibilidad de entender, en el caso de demandas dirigidas contra personas jurídicas, la citación en el domicilio de la persona que aparezca como administrador o gerente e incluso apoderado de la mercantil.

COMUNICACIÓN EDICTAL:

Destaca por su importancia a efectos prácticos, el nuevo párrafo que se introduce en el **Art. 164**, insisto de aplicación tanto a los verbales de desahucio por falta de pago como a los tramitados por expiración del plazo contractual, que permitirá el paso directo a la citación edictal cuando ésta haya resultado negativa en el inmueble objeto de arriendo.

CONDENAS DE FUTURO:

Se amplía el contenido del **Art. 220** relativo a las condenas de futuro, introduciendo un nuevo párrafo 2º, que de forma clara permitirá en el caso de ejercicio de forma acumulada de la acción de desahucio y la reclamación de las rentas debidas, el que la sentencia incluya la condena al pago de las rentas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la efectiva entrega de la posesión de la finca, tomando como base para la liquidación de esas rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.

AMBITO DEL JUICIO VERBAL:

La reforma del ordinal 6º del apartado 1º del **Art. 249** y del apartado 1º del **Art. 250** va a permitir que los juicios en los que únicamente se ejercite la acción de reclamación de rentas, sin que se acumule a ésta la pretensión de recuperar la posesión con la consiguiente resolución del contrato, sea cual sea la cuantía de la reclamación, se tramiten por los cauces del juicio verbal, sin tener que acudir por ello a la acumulación de acciones o a los más largos y costosos trámites del juicio ordinario.

DETERMINACION DE LA CUANTIA:

Se reforma de la regla 9ª del **Art. 251**, estableciéndose que la cuantía será, salvo cuando se reclamen las rentas o cantidades debidas, el importe de una anualidad de la renta.

PROCESOS CON PLURALIDAD DE OBJETOS:

A través de la reforma de la regla 2ª del **Art. 252**, se fijan los criterios para establecer la cuantía en el caso de la acumulación a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual a la acción de reclamación de rentas o cantidades debidas.

Se viene a admitir la posibilidad de acumular a la acción por expiración contractual la de reclamación de rentas e incluso las futuras (ex Art.220) aún ya expirado el contrato en concepto de indemnización por daños y perjuicios.

FORMA DE LA DEMANDA:

La reforma del Art. 437.3 ya ha sido comentada anteriormente al referirme a la modificación del Art. 21 relativo al allanamiento.

RECONVENCION Y ACUMULACION OBJETIVA Y SUBJETIVA DE ACCIONES:

El contenido del nuevo apartado 3º del **Art.438** no es más que la consecuencia de la equiparación del régimen de los desahucios por expiración legal o contractual a los desahucios por falta de pago y también al establecimiento de la posibilidad de acumular las acciones contra el fiador o el avalista, condicionando dicha posible acumulación subjetiva al previo requerimiento de pago de dicho tercero.

ADMISION Y TRASLADO DE LA DEMANDA-SEÑALAMIENTO DEL LANZAMIENTO:

Se modifica el apartado 3º del **Art.440**, estableciéndose que en los casos de desahucio (por falta de pago o expiración legal o contractual) al efectuarse la citación a juicio igualmente se citará al demandado para comparecer el sexto día siguiente al señalado para la vista a los efectos de notificarse la sentencia, efectos que únicamente se establecen (al igual que la declaración del desahucio sin más trámite) para cuando el demandado no comparezca a la vista, pues en caso contrario la citación para recibir la notificación de la sentencia se efectuará en el mismo momento de celebrar la vista (ex Art.447.1).

Se impone el deber de practicar el lanzamiento antes de un mes desde la fecha de la vista, siendo importante el que igualmente se establezca que en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, el lanzamiento se practicará en la fecha inicialmente fijada sin necesidad de notificación posterior.

SENTENCIA-AUSENCIA DE COSA JUZGADA:

La equiparación del régimen del desahucio por expiración legal o contractual al de los de resolución por falta de pago lleva consigo la reforma del **Art. 447.2**, relativo a la ausencia de cosa juzgada,

RECURSO DE QUEJA:

Se introduce un nuevo párrafo en el **Art.494**, estableciéndose la imposibilidad de recurrir en queja los autos dictados en los procedimientos de desahucio de finca urbana y rústica denegando la admisión a trámite de un recurso de apelación.

REGIMEN DE NOTIFICACIONES

IMPORTANTE en sede de notificación de sentencia, es la introducción de un nuevo párrafo 2º al **Art.497**, que pone fin a la necesidad no solo de notificar la sentencia por edictos a publicar en un diario oficial, sino también al hecho de tener que hacerlo en el domicilio del demandado; si éste no comparece ante el Juzgado a notificarse de dicha resolución en la fecha señalada, la notificación se hará directamente por edictos a fijar en el tablón de anuncios del Juzgado.

PLAZO DE ESPERA PARA LA EJECUCION

Otra de las reformas que introduce la Ley de Medidas de Fomento del Alquiler es por fin la derogación expresa para los desahucios aquí analizados, del plazo de espera para la ejecución previsto en el **Art. 548** de la LEC., y ello a través de la introducción de dos nuevos apartados al **Art.549** LEC. IMPORTANTE: una vez firme la sentencia, la mera solicitud de ejecución será suficiente para proceder a la ejecución directa, sin necesidad de cualquier otro trámite (en principio no será necesario obtener el auto despachando la ejecución y por supuesto, en caso de dictarse éste, su falta de notificación previa al ejecutado NO impedirá el lanzamiento.)

PROCEDIMIENTO MONITORIO:

Por último destacar que con la reforma del **Art. 818** en sede de procedimiento monitorio se establece de forma expresa la posibilidad de articular a través del mismo la reclamación de las rentas pendientes de pago. En caso de que el demandado formule oposición, el asunto se resolverá de forma definitiva por los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea la cuantía de la reclamación.

Ignacio López Chocarro.

ANZIZU-BARBA&LOPEZ