
ELS DESNONAMENTS PER FALTA DE PAGAMENT I LA SEVA EXECUCIÓ

L'admissió a tràmit, la sol·licitud de lletrat i procurador, esbrinar el domicili i moment del llançament són alguns dels motius que retarden injustificadament la tramitació i completa execució dels desnonaments per falta de pagament.



Ignacio López
Procurador

Quan han transcorregut ja més de 15 anys des de l'entrada en vigor de la "nova" LEC, tots hem oblidat la infinitat de reformes que ha patit, algunes d'elles introduïdes amb aquesta més que discutible tècnica legislativa d'aprofitar qualsevol text de reforma per mitjà d'una disposició final, introduir alguna modificació en la nostra principal Llei de procediment.

Els procediments de desnonament no han estat aliens a aquesta mena de voràgine legislativa, havent estat reformats en més de sis ocasions, la primera d'elles mitjançant la Llei 23/2003, de 10 de juliol, de garantia en la venda de béns mobles i l'última d'elles a través de la Llei 42/2015.

La intenció del legislador sempre ha estat la mateixa: agilitzar la tramitació d'aquests processos per contribuir a través d'aquesta agilització a generar més confiança en el sector del mercat immobiliari, dinamitzant el "feble" mercat de lloguer, ja que no en va el nostre país és un dels que posseeix el parc de lloguer d'habitatges més baix d'Europa.

Amb motiu d'alguna d'aquestes reformes fins i tot des de diversos sectors de la política es va arribar a parlar de la necessitat d'impulsar els desnonaments "express", expressió en l'actualitat ràpidament oblidada i "políticament" incorrecta per la greu crisi que ha patit i pateix la

nostra societat, amb situacions que lògicament requereixen una especial atenció, dirigida a garantir el dret a l'habitatge a aquelles persones en risc d'exclusió de social, protecció aquesta que no tindria perquè afectar en la immensa majoria dels casos a la normal tramitació d'un procés senzill, teòricament àgil i la durada no hauria d'excedir en el pitjor dels casos de tres o quatre mesos.

La realitat diària ens demostra que el senzill es complica moltes vegades i de forma telegràfica m'agradaria apuntar alguns dels motius que al meu parer retarden injustificadament la tramitació i completa execució dels desnonaments per falta de pagament.

ADMISSIÓ A TRÀMIT / DOBLE ASSENYALAMENT

Amb la reforma operada mitjançant Llei 37/2011 es va introduir la tècnica del monitori i després del requeriment de pagament "si no hi ha oposició es passa directament a l'assenyalament".

Posteriorment i per Llei 4/2013 es va perfeccionar la redacció del tantes vegades reformat apartat 3r de l'art.440 de la LEC, assenyalant de manera clara que el requeriment inicial (i lògicament també el Decret d'admissió) han de contenir dues dates; una prevista per celebrar la vista en cas d'oposició i també la del dia i l'hora prevista per a la pràctica del llançament en cas que no hi hagi oposició.

Doncs bé, en la immensa majoria dels casos ens trobem amb què el Jutjat a l'hora d'admetre a tràmit la demanda, assenyala la vista per al cas que hi hagi oposició i fixa la data del llançament com a mínim a mes o mes i mig després de la prevista per a la referida vista.

EL DRET A L'ASSISTÈNCIA JURÍDICA LLETRADA S'HA DE COMPATIBILITZAR AMB EL DRET DE LA PART CONTRÀRIA A UN PROCÉS SENSE DILACIONS INDEGUES

Tot això provoca que si ara el Jutjat té una agenda (cosa molt habitual) plena d'assenyalaments i ha de convocar la celebració de la vista per a tres o quatre mesos (quan no més ...) després de l'admissió a tràmit, és probable que si practicat el requeriment inicial el demandat no efectua cap oposició, ens trobem amb què el Decret donant per acabat

el judici de desnonament es dicti com a mínim dos o tres mesos abans de la data fixada per al llançament, provocant-se una espera que ni està prevista a la LEC i que en tot cas supera amb escreix el mes de pròrroga que excepcionalment permet l'art. 704.1 de la LEC.

La solució a aquesta disfunció seria, com fan alguns jutjats, o bé fixar dos possibles dates per al llançament; una per al cas que hi hagi oposició i hagi de celebrar una vista i una altra per al supòsit que el demandat no efectui cap activitat o directament fixar una sola data per al llançament per al cas que no hi hagi oposició.

D'aquesta manera es podria agilitzar moltíssim l'execució del desnonament amb la posada en possessió del bé a l'arrendador.

SOL·LICITUD DE LLETRAT I PROCURADOR

Sense qüestionar ni de bon tros el legítim dret de l'arrendatari a la defensa lletrada i representació tècnica, tots coneixem l'important retard que pot suposar per a la normal marxa del procés la sol·licitud d'advocat i procurador d'ofici.

El legislador ha donat mostres de la seva preocupació al respecte i ja en la reforma de l'art. 33.3 efectuada mitjançant Llei 23/2003 va establir una tramitació

especial de les designes per a aquest tipus de procediments, requerint de la manera "més ràpida possible" als respectius col·legis professionals el nomenament provisional d'advocat i procurador.

Posteriorment i veient que aquesta reforma era insuficient, la Llei 19/2009 va establir en l'art. 33.4 el deure del demandat de sol·licitar el reconeixement del dret a la justícia gratuïta o les corresponents designes dins dels tres primers dies següents al de la notificació de la demanda, amb l'avertència en cas contrari, de no suspendre el judici.

Doncs bé són moltes les ocasions en què des del Jutjat ni se sol·licita de la forma més ràpida possible aquests nomenaments i fins i tot, quan la sol·licitud s'ha efectuat fora dels tres primers dies, directament, aplicant l'art. 16 de la LAJG, se suspèn sense més la tramitació del judici, tenint en ocasions d'esperar de quatre a sis mesos a què es produeixi o bé la designació provisional o, si s'escau la definitiva denegació del dret abans indicat.

No està de més recordar de tant en tant la doctrina emanada del nostre Tribunal Constitucional, entre d'altres STC 27/05/96 en el sentit que el dret a l'assistència jurídica lletrada s'ha de compatibilitzar amb el dret de la part contrària a un procés sense dilacions indegudes, recordant igualment que en aquest tipus de procediments, tal com assenyala de forma clara l'art.444.1 només es permetrà al demandat al·legar i provar el pagament o les circumstàncies relatives a la procedència de la enervació".

ESBRINAMENT DEL DOMICILI

El que a través d'algunes reformes ha aconseguit millorar el legislador, després el corregeix (per no dir col·loquialment "s'ho carrega") el Tribunal Constitucional.

Fent-se ressò també de la doctrina del TC amb que una "desmesurada tasca de recerca del demandat que portaria més aviat a la indeguda restricció dels drets de defensa dels restants personats en el procés" STC 133/1986 i 65/1994, van resultar molt encertades les reformes efectuades en els articles 155.3 i 164 LEC: si a l'hora de requerir / citar el demandat no se li podia trobar en l'habitatge o local arrendat, sense més tràmits es procedia al requeriment o citació edictal sense haver d'obrir els mecanismes d'esbrinament del domicili previstos a l'art. 156.

En el 99% dels casos en què prèviament a la reforma efectuada mitjançant Llei 19/2009 es lliuraven aquests

oficis d'esbrinament, la informació obtinguda confirmava com a domicili del demandat el mateix en què s'havia intentat la citació, amb el que fins i tot quan l'habitatge estava buida a l'haver estat abandonada per l'arrendador, es perdien com a mínim un o dos mesos inútilment.

Doncs bé, la important millora que es va produir després de la referida reforma s'ha vist entelada per la STC 30/2014 de 24 de febrer, assenyalant que en els desnonaments la comunicació edictal només es pot utilitzar quan s'hagin esgotat els mitjans d'esbrinament del domicili. Segons el meu parer, tinc molts dubtes que aquesta sentència tingui efectes extensius per a tots els desnonaments, ja que es tracta d'un cas molt concret en què es va intentar la citació per correu certificat i en els justificants de recepció ni tan sols figurava la direcció en la que s'havia intentat la notificació.

En aquells jutjats que han entès que els esmentats articles 155.3 i 164 es troben afectats per la doctrina del Constitucional el "timing" de tramitació s'ha disparat enormement pel que fa al que considerem com a temps normal de tramitació.

EL MOMENT DEL LLANÇAMENT

Avui dia, almenys a Barcelona, més del 85% dels llançaments inicialment assenyalats provenen de judicis verbals de desnonament i no, com en moltes ocasions s'ha assenyalat des de diferents sectors, d'execucions hipotecàries.

És evident que tots els esforços que es pugui realitzar des de les diferents administracions públiques i per descomptat també des dels propis col·legis professionals, per evitar situacions tremendes que es donen diàriament i que deixen a famílies al carrer, són pocs.

Des del primer conveni subscrit a Espanya entre el Col·legi de Procuradors de Barcelona i els Serveis Socials de l'Ajuntament, han estat diversos els Protocols signats a Catalunya per buscar solucions a les ja esmentades situacions de risc, destacant també l'esforç desplegat pel Parlament de Catalunya per disposar de tots aquells instruments que permetin ajudar les famílies endeutades a no estar privats d'un dret tan elemental com és el del dret a l'habitatge.

No obstant això, convé reconèixer que, per motius que ara no venen al cas, aquests Protocols no han donat ni molt menys els fruits esperats, estant actualment la majoria d'Administracions Públiques absolutament desbordades per poder donar una solució a totes les situacions abans indicades.

L'anterior no ha de fer oblidar, especialment en aquells casos en què l'actor és un particular que, per exemple, completa la seva minsa pensió amb l'import que venia cobrant d'unes determinades rendes de lloguer, que la manca de recursos del les diferents Administracions amb competències en la matèria per buscar en el menor temps possible una solució a determinades situacions de necessitat no pot ser traslladada a l'arrendador que legítimament va davant els tribunals a exercitar els seus drets davant l'impagament de les rendes i que veu com després d'una tramitació que supera amb escreix els temps previstos en la Llei, arriba el dia del llançament i aquest se suspèn durant diversos mesos (quan no *sine die*) fins que se li pot trobar una solució al demandat.

L'any 2016 pràcticament més del 40% de les diligències de llançament inicialment previstes a Barcelona van ser suspeses en el moment de la seva pràctica, havent-se de tornar a assenyalat.

No hi ha dubte que davant la tessitura d'haver de deixar a una família al carrer o haver de complir un mandat judicial, està més que justificada la suspensió del llançament, però entre tots hem de saber buscar solucions perquè -i torno al principi - tinguem un mercat de lloguer molt més potent i que alhora sàpiga donar una àgil resposta a les situacions d'impagament.

L'elevat cost de tramitació d'aquests procediments és de ben segur un dels factors que genera un increment del preu dels lloguers contra el qual ja s'estan estudiant algunes mesures.

Avui en dia cada vegada és més difícil accedir a un habitatge en propietat i al nostre país l'índex de lloguer d'habitatge, tot i la seva gradual augment, tot just representa un 22% de les llars espanyoles.

Sense perjudici que sigui necessari revisar alguns preceptes de l'actual LAU, tinc els meus dubtes que per exemple una mesura de futur com la que es contempla des d'algun Ajuntament en el sentit de limitar els preus dels lloguers tingui l'efecte desitjat d'ampliar les ofertes del nostre mercat del lloguer.

En definitiva, benvingudes siguin les mesures polítiques que per exemple busquin dinamitzar el parc d'habitatges buits per donar-los un ús social, però aquestes mesures no s'han de confondre amb determinades interpretacions contra legem o amb la imposició de determinats obstacles que impedeixen executar les resolucions judicials en els seus complets termes. 