

**RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.** BOE 05/03/2019

[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-3108](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-3108)

**\*Breve análisis de los aspectos procesales (reforma Artºs.249, 440, 441, 549 y 686 LEC).**

**-Artº.249:** se modifica el ordinal sexto del apartado 1, añadiendo al texto actual la mención *“o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta Ley”*.

**COMENTARIO:** En principio parece que la finalidad del nuevo texto (nada se dice al respecto en la Exp.de Motivos) es la de remitir al juicio verbal aquellas cuestiones arrendaticias distintas de las reclamaciones de rentas que puedan ser cuantificables y en las que la cuantía no exceda de seis mil euros.

En cualquier caso las reclamaciones de rentas, sea cuál sea el importe de la reclamación y se reclamen o no de forma acumulada a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración de término, seguirán tramitándose por la vía del juicio verbal (ex Artº.437.4.3º)

**-Artº.440, apartados 3º y 4º:**

Apartado 3º: además de sustituir la mención “Secretario Judicial” por la de “Letrado de la Administración de Justicia”, en el párrafo 3º de dicho apartado se añade la mención *“día y hora exactos”*

para la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Igualmente en el párrafo quinto se añade la expresión “*se procederá al lanzamiento en el día y hora fijadas*”.

Apartado 4º: Como en el caso anterior, se añade la mención “*día y hora exactas*” para que tenga lugar en su caso el lanzamiento.

**COMENTARIO**: Tal y como se indica en la Exp.de Motivos (II), el órgano judicial deberá fijar el día y hora exactos para la práctica de las diligencias de lanzamiento.

Ésta va a ser una de las cuestiones más polémicas de la nueva reforma, ya que algunos entienden que con la misma se suprime la posibilidad de realizar los llamados “lanzamientos abiertos” o sin fecha señalada inicialmente.

Discrepamos de esta opinión, ya que la repetida mención “*día y hora exactos*” va referida tanto a los lanzamientos iniciales para el caso de que no exista oposición (Artº.440.3) como a aquellos que se realicen una vez formulada la oposición (Artº.440.4), pero ello NO implica en absoluto que si se intentan esas diligencias en los momentos expresamente previstos en la Ley y no se pueden llevar a cabo porque el demandado o terceros impiden su práctica, posteriormente no se pueda acordar su realización sin avisar del día y hora en que se llevarán a cabo, ya que será la única forma de poner en práctica lo que claramente señala el Artº.118 de nuestra Constitución, en el sentido de que es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales.

Veremos cuál es la postura que adoptan al respecto las Juntas de Jueces de 1ª Instancia o en su caso las respectivas Audiencias Provinciales (Artº.264 LOPJ)

**-Artº.441:** se introduce un nuevo apartado 5 (prácticamente idéntico al contenido del Artº.441 1 ter introducido en el RDL 21/2018), introduciendo la obligación de informar al demandado de la posibilidad de acudir a los servicios sociales y en su caso de autorizar la cesión de sus datos a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad.

Igualmente (novedad con respecto al referido RDL 21/2018) los Juzgados deberán comunicar de oficio la existencia del procedimientos a los servicios sociales. Si éstos confirman que el hogar objeto de desahucio se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, una vez recibida la comunicación en el Juzgado, **se suspenderá el proceso** hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas **durante el plazo máximo 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 alzaré la suspensión.

**COMENTARIO:** como en aquella vieja canción “son tantas las preguntas que uno no se atreve ni a preguntar...”.

Para no cansarles, les remito al respecto a los razonamientos expresados en el artículo publicado recientemente en la revista La Ley sobre el RDL 21/2018, cuyos argumentos son perfectamente aplicables al nuevo texto del Artº.441.5.

[https://www.anzizulopezcastellanos.com/wp-content/uploads/2019/02/La «fugaz» reforma del a...pdf](https://www.anzizulopezcastellanos.com/wp-content/uploads/2019/02/La_«fugaz»_reforma_del_a...pdf)

**-Artº.549:** se modifica el apartado 4 (idéntico contenido que se le dio mediante RDL 21/2018), para señalar que cuando se trate de vivienda habitual, no obstante no ser de aplicación el plazo de espera del Artº.548, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos del Artº.441.5.

**COMENTARIO:** En realidad de esta forma se está introduciendo claramente un plazo de espera en los desahucios de vivienda habitual, al menos en aquellos en los que inicialmente se pueda apreciar una situación de vulnerabilidad, dando por reproducidos íntegramente los comentarios efectuados con respecto al nuevo apartado 5º del Artº.441.

**-Artº.686:** se modifica el apartado 1 para señalar que en aquellas ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual, en el requerimiento de pago deberán efectuarse las indicaciones contenidas en el Artº.441.5 ya comentado.

**COMENTARIO:** si bien por motivos que todos conocemos, son muy pocas hoy en día las ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual que se presentan ante los Juzgados, el número de lanzamientos en este tipo de procedimientos apenas llega al 10% de los lanzamientos que diariamente realizan nuestros órganos judiciales, no obstante en este caso, tratándose de la fase inicial del proceso, no veo impedimento alguno a que se pueda facilitar la intervención de los servicios sociales en caso de necesidad.

**\*ENTRADA EN VIGOR:** al día siguiente de su publicación en el BOE, es decir el día 6 de marzo.

Recordar que deberá ser convalidado por la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados dentro de un plazo máximo de 30 días a partir de su publicación.

**\*Régimen transitorio:** IMPORTANTE. No se establece régimen transitorio alguno con respecto a las medidas de reforma procesal que se contienen en el RDL, por lo que en principio los artículos reformados NO deberían ser de aplicación a los procedimientos en tramitación en el momento de entrada en vigor de la norma.

No obstante sobre esta cuestión deberán fijarse los oportunos criterios de interpretación (hay dudas con respecto a aquellos procedimientos en los cuales todavía no se ha ejecutado el Decreto o la sentencia mediante la práctica del lanzamiento) tanto por las Juntas de Jueces como en su caso por las respectivas Audiencias en cumplimiento de lo previsto en el Artº.264 de la LOPJ (unificación y coordinación de prácticas procesales).

Procuradores  
desde 1904

Ignacio López Chocarro.

Procurador de los Tribunales.