

LA REFORMA DE LOS PROCESOS DE DESAHUCIO

El pasado día 24 de noviembre se publicó en el BOE la *Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios*. Pero el objeto de esta circular se circunscribe a las reformas que tienen que ver con los arrendamientos urbanos y con los procesos de desahucio.

La primera modificación que lleva a cabo la nueva Ley consiste en **ampliar los supuestos en que la prórroga del arrendamiento no es obligatoria para el arrendador**. Como es sabido, la Ley de Arrendamiento Urbanos prevé que el contrato tendrá la duración libremente pactada entre las partes, pero que si ésta es inferior a cinco años, se prorrogará automáticamente por plazos anuales y hasta el límite de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste su voluntad de no renovarlo.

Hasta ahora, solamente se preveía en la Ley un único motivo por el que esta prórroga obligatoria no tendría lugar: que el arrendatario precisara la finca para su propio uso antes del plazo de un año. Tal circunstancia tendrá que constar en el contrato para poderla hacer valer. Pues bien, con la reforma se amplía este supuesto, de tal manera que **no será obligatoria la prórroga si el arrendador ha hecho constar en el contrato la necesidad de ocupar la vivienda antes de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí mismo, para sus padres, sus hijos o para su cónyuge** en los supuestos de sentencia firme de divorcio o de nulidad matrimonial.

Además de esta modificación sustantiva, se llevan a cabo una serie de reformas de la Ley de Enjuiciamiento Civil, destinadas a agilizar los procesos de desahucio:

1. Hasta ahora se preveía la posibilidad de que el arrendador, al presentar demanda de desahucio, asuma el compromiso de condonar las rentas adeudadas y las costas si el demandado abandona la finca en un plazo determinado. La reforma fija este plazo en un mínimo de

15 días, frente al mínimo de un mes anterior, y anuda a este compromiso y a su aceptación por el demandado una consecuencia no regulada hasta ahora. Aunque con deficiente técnica procesal y legislativa, se dispone que si el arrendatario acepta este compromiso y se allana a la demanda, **el incumplimiento del plazo de desalojo dejará sin efecto la promesa de condonación y se procederá al lanzamiento** del arrendatario en la fecha que se fije o en la previamente fijada (si lo estuviera ya).

2. **Se reduce a un mes la antelación necesaria para que el requerimiento de pago impida la enervación**. El arrendatario tiene derecho a enervar la acción de desahucio, por una sola vez, siempre que el arrendador no le haya requerido de pago previamente. Hasta ahora este requerimiento debía ser hecho por el arrendador con al menos dos meses de antelación a la presentación de la demanda para que impidiera la enervación. Tras la reforma, basta con que el requerimiento de pago se haga con un mes de antelación, de manera que, una vez requerido de pago el arrendatario, puede presentarse la demanda al cabo de un mes, si no se han pagado las cantidades debidas.

3. Para evitar que la solicitud del derecho de justicia gratuita sea utilizada por el arrendatario como forma de dilatar el proceso, se establece que **el demandado debe solicitar el reconocimiento del derecho de justicia gratuita dentro del plazo de tres días** desde que se le notifica la demanda. Si no lo hiciera así, el juicio no podrá suspenderse por falta de designación de Abogado y Procurador de oficio, salvo que el Juez así lo ordene en interés de la justicia.



4. Si hasta ahora la Ley permitía que el demandante fijara como **domicilio del demandado a efectos de notificación, el de la vivienda o local arrendado**, ahora **se entiende a todos los efectos que ése y no otro será el domicilio de notificación**, si las partes no han señalado otro en el contrato. Además, y para agilizar las notificaciones, en caso de que el arrendatario demandado no sea hallado en los domicilios designados, se procederá sin más trámite a fijar la notificación en el tablón de anuncios del Juzgado, sin necesidad de más averiguaciones.

5. La reforma prevé que, si en la demanda se solicita expresamente, la Sentencia **podrá condenar al arrendatario deudor a satisfacer todas las rentas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda y hasta la efectiva entrega de la finca arrendada**.

6. Para agilizar los **procesos en los que no se pretenda el desahucio y solamente se reclame el pago de rentas**, este tipo de reclamaciones se sustanciarán a partir de ahora **por los trámites del juicio verbal, con independencia de su cuantía**, y no por el procedimiento ordinario. También cuando se haya iniciado la reclamación con una petición inicial de procedimiento monitorio, en caso de oposición, se seguirán los trámites del juicio verbal con independencia de la cuantía. Además, se permite acumular y tramitar por la vía del juicio verbal las acciones de reclamación de rentas junto con las de desahucio por expiración del plazo.

7. Se modifica, asimismo, el criterio para la determinación de la cuantía de las demandas de desahucio y, en general las relativas al arrendamiento. Hasta ahora, con excepción de las acciones relativas a la reclamación de rentas, en todas las demás se debía tomar como cuantía de la demanda, el valor del inmueble. A partir de ahora se considera que **la cuantía del procedimiento es una anualidad de renta**.

8. Hasta ahora, al recibir y admitir la demanda el Juez debía fijar la fecha del juicio y también una fecha para el lanzamiento del arrendatario para el caso de que recayera Sentencia estimando la demanda. Sin embargo, se producía el efecto perverso de que tal fecha resultaba habitualmente inaplicable, porque la propia Ley obligaba al demandante a presentar nueva demanda de ejecución, después de que transcurrieran veinte días desde la firmeza de la sentencia. Normalmente, cuando llegaba la fecha inicialmente fijada para el lanzamiento, el plazo de veinte días no había transcurrido o el Juzgado no había proveído aún la demanda de ejecución.

9. Con la reforma, la Ley **permite que en la propia demanda de desahucio se deje interesada la ejecución de la Sentencia**; si no se ha hecho así, bastará con solicitar la ejecución, una vez firme la Sentencia, sin necesidad de presentar demanda ejecutiva y sin que sea preciso esperar el plazo de veinte días.

10. La reforma trata de concentrar aún más los trámites y los señalamientos, pero desgraciadamente, lo hace de forma un tanto caótica. Así, **se prevé que, en la citación a juicio**, además de quedar ya fijado el día para el lanzamiento, **se cite a las partes para recibir la notificación de la Sentencia**, lo que ha de tener lugar en el sexto día a partir del señalado para la vista. Sin embargo, también se prevé que en la propia vista se cite a las partes para notificarles la Sentencia, notificación que - se dice- debe tener lugar el día más próximo dentro de los cinco siguientes a la fecha de la Sentencia. Por lo demás, es de lamentar que no haya previsto el legislador ninguna consecuencia específica para el supuesto de que el demandado no acuda el día fijado para que le sea notificada la Sentencia. Sí hay una previsión para la notificación de las sentencias en el tablón de anuncios del Juzgado, pero entiendo que es solamente aplicable a los supuestos de rebeldía del demandado, pero no a aquellos casos en que, habiendo acudido al juicio, no comparece para ser notificado.