

## LA REFORMA DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN LA LEY DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDAS

**Faustino Cordón Moreno**

Catedrático de Derecho Procesal

Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

**Resumen:** Este breve trabajo tiene por objeto dar noticia de las reformas -de menor calado que las llevadas a cabo en el ámbito sustantivo- que ha introducido en el proceso de desahucio la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, con la finalidad declarada de abordar los problemas puntuales detectados en estos procesos después de las últimas reformas legislativas, en especial la llevada a cabo por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de Medidas de Agilización Procesal, que incorporó a los mismos la técnica monitoria.

**Palabras clave:** reforma legislativa, proceso de desahucio, técnica monitoria.

**Title:** Legal reform on eviction proceeding introduced by the Spanish promotion of the rental housing market and flexibilization measures Act

**Abstract:** This short paper is intended to give news of the reforms -less important than those in the substantive scope- introduced in the eviction proceeding under the Spanish promotion of the rental housing market and flexibilization measures Act, with the aim to address the problems detected in this proceeding after the latest legal reforms, in particular the one carried out by the Spanish measures of procedural streamlining Act (Law 37/2011, 10 October), which incorporated the monitoring technique.

**Keywords:** legal reform, eviction proceeding, monitoring technique.

**SUMARIO:** 1. Preliminar. 2. Posibilidad de someter las controversias a arbitraje y mediación. 3. Reforma de la LEC. 4. Creación del Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler

### 1. Preliminar

El pasado veintitrés de mayo el Congreso aprobó definitivamente la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que, como otras aprobadas en esta legislatura, ha contado solo con el apoyo del partido que apoya al Gobierno.

Con la finalidad declarada de "flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio, la Ley introduce reformas principalmente en el ámbito sustantivo, pero también en el proceso de desahucio. Dentro de estas últimas, se refiere – de manera innecesaria- a las vías de la mediación y el arbitraje para la solución de los conflictos en este ámbito y, en especial, innova de nuevo la LEC introduciendo modificaciones en el procedimiento del juicio de desahucio, aunque solo al objeto de abordar "cuestiones puntuales que habían generando problemas" en estos procesos, sobre todo después de la incorporación a los mismos de la técnica del juicio monitorio por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de Medidas de Agilización Procesal.

## **2. Posibilidad de someter las controversias a arbitraje y mediación**

"Las partes –dice el nuevo art. 4.5 LAU- podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje".

La norma es perfectamente inútil, ya que en el momento actual no se discute que las controversias en cuestiones arrendaticias pueden ser resueltas en estas vías alternativas. La nueva norma nada añade a los preceptos de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles (art. 2.1) y de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje (art. 2.1 también), que prevén la posibilidad de acudir a estas vías alternativas a la judicial para resolver las controversias que surjan e cualesquiera cuestiones sobre las que las partes tenga libre disponibilidad.(*cláusula general*). Cuestión diferente será determinar, a la luz de la delimitación entre normas imperativas y dispositivas contenida en este mismo art. 4 de la LAU, si en el caso concreto el conflicto de que se trate afecta o no a una materia libremente disponible.

## **3. Reforma de la LEC**

En palabras del Preámbulo de la Ley que analizamos, no se trata de una reforma integral, sino que, como antes dije, se abordan "las cuestiones más puntuales que están generando problemas en los procesos de desahucio después de las últimas reformas de la anterior Legislatura". Las innovaciones que a tal fin se introducen son, como vamos de a ver, de diferente naturaleza: unas puramente técnicas y otras exigidas por el nuevo sistema que, por un lado, vincula el lanzamiento a la falta de oposición y, por otro, prevé la terminación del procedimiento por decreto del Secretario judicial.

Veámoslas:

- 1º. Se introducen dos modificaciones en el art. 22.4, I LEC, que regula la enervación: una puramente técnica, que consiste en suprimir la referencia a que el arrendatario deudor sea requerido *previamente a la celebración de la vista*, que carecía de sentido porque la misma está incluida "en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440" conforme a los que se realiza el requerimiento en cuestión; y otra encaminada a precisar que el pago enervador por parte del arrendatario debe realizarse "dentro del plazo conferido en el requerimiento".
- 2º. Resulta evidente la importancia de que, dada la técnica monitoria que incorpora el juicio de desahucio, el requerimiento llegue a poder de la persona del destinatario. Cuando, a pesar de todos los medios contemplados, no es posible la comunicación personal al mismo, el art. 164, IV, introducido por la Ley 19/2009 y vigente después de la Ley 37/2011, previó, en sede de comunicación edictal, la posibilidad de que, dándose los requisitos que contempla, se proceda, sin más trámites, a fijar la cédula de citación (para la vista) en el tablón de anuncios de la oficina judicial.  
  
La reforma que ahora se introduce en este apartado del art. 164 LEC amplía esta forma de comunicación, extendiéndola al requerimiento a realizar al arrendatario.
- 3º. Se modifica también el art. 220.2 LEC, que regula las condenas de futuro admisibles en estos casos, con la única finalidad de incorporar los demás tipos de resoluciones, además de la sentencia, que pueden contener la condena: el decreto del secretario judicial dando por terminado el juicio si el demandado no atiende el requerimiento de pago o no comparece para oponerse o allanarse (art. 440.2, V); y el auto del juez en los casos de allanamiento del demandado que resulta del compromiso con efectos de transacción previsto en el apartado 3 del artículo 437 (cfr. art. 21.3 LEC).
- 4º. Las modificaciones más importantes afectan al art. 440.3 LEC, en el que, manteniendo la técnica del juicio monitorio, por un lado, se introducen las reformas necesarias para hacer efectivo el nuevo sistema que, en palabras del Preámbulo, "vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento, frente al sistema actual que impide señalar el lanzamiento hasta que no se sepa si la vista se ha celebrado o no"; y por otro, se precisan algunas cuestiones. Así (en cursiva subrayo las modificaciones introducidas):
  - a) Se precisan diversos extremos sobre el contenido del requerimiento que se realiza al arrendatario; en concreto, se limita el señalamiento para que tengan lugar la eventual vista *al caso de que el demandado se oponga*, y la práctica del lanzamiento *para el caso de que no hubiera oposición*. Asimismo se expresará en él "que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la

*resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador”.*

- b) Se concreta –introduciendo las correspondientes modificaciones en el apartado IV- que *el requerimiento se practicará teniendo en cuenta las previsiones contenidas en apartado 3 del artículo 155 y en el último párrafo del artículo 164* apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.
- c) Y se precisan también, conforme al nuevo sistema, las consecuencias de que el demandado no atienda, total o parcialmente al requerimiento (apartados V y VI):
- “Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio *y se procederá el lanzamiento en la fecha fijada*”.
  - “Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Secretario judicial lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, *y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca*, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución *en cuanto a la cantidad reclamada*, bastando para ello con la mera solicitud.
- d) Para el caso de que se de alguno de los dos supuestos anteriores (el demandado no atiende total o parcialmente al requerimiento), se introducen estas dos disposiciones:
- *El decreto del Secretario judicial dando por terminado el juicio de desahucio, impondrá las costas al demandado.* La norma viene a cubrir una laguna legal que había sido puesta de manifiesto desde la introducción de la técnica monitoria en el juicio de desahucio por la Ley 37/2011. La doctrina, en efecto, había puesto de manifiesto que, ante el silencio legal, no parecía defendible que el decreto del Secretario se pronunciara sobre la condena en costas (en caso de intervención en el proceso abogado y procurador, que será la regla general); aunque ciertamente era manifiesta la contradicción con la previsión de la condena en costas .si el juicio termina por la enervación (art. 22.5).
  - *Igualmente el decreto incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Si el demandado formulara oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.*

El legislador ha tomado partido –rectificando en este punto el criterio del proyecto de ley- por que sea un decreto del Secretario judicial el que, en tales casos en que el deudor ni paga ni se opone, ponga fin al procedimiento, con pronunciamiento sobre las costas y la condena de futuro; a tal fin, como veíamos, introduce la oportuna modificación en el art. 220.2).

- e) Por último, se introducen dos modificaciones puntuales en la redacción del art. 440.4, para precisar que la fijación del día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, se hará *en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado, y que éste (el lanzamiento) deberá verificarse antes de treinta días* desde la fecha señalada para la vista, advirtiéndole al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior”.
- 5º. Incorporando una enmienda aprobada en el Senado, se modifica el apartado 3 del artículo 497, sobre notificación de sentencias dictadas en rebeldía, incorporando las dictadas en los procesos de desahucio en los que se acumule la acción de reclamación de las rentas y cantidades debidas a aquellas en las que basta la publicidad del edicto en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial. La precisión era necesaria porque la suficiencia de esta publicidad se limitaba hasta ahora a las sentencias que no producen eficacia de cosa juzgada y las sentencias que ahora se mencionan sí la producen (por lo menos respecto de la pretensión de condena al pago de rentas y cantidades debidas).
- 6º. Se modifica el apartado tercero del artículo 549, que pasa a tener ahora la siguiente redacción (subrayo en cursiva las innovaciones): “En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, o *en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento*, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa *de dichas resoluciones*, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la realización *del requerimiento* al demandado.»
- 7º. Se introduce un nuevo párrafo en el apartado primero del artículo 703 LEC: En los casos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, para evitar demoras en la práctica del lanzamiento, *previa autorización del secretario judicial*, bastará con la presencia de un único funcionario con categoría de Gestor, que podrá solicitar el auxilio, en su caso, de la fuerza pública.»

Hasta ahora la autorización debía darla el juez y eran dos los funcionarios que participaban, por lo que, con la medida se duplica la capacidad operativa de los Juzgados para los desahucios; no parece que haya que buscar otra finalidad en la reforma.

#### **4. Creación del Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler**

El art. tercero de la Ley que analizamos crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler, cuya organización y funcionamiento se remite a un Real Decreto posterior, y cuyos principios básicos son los siguientes:

- a) El Secretario judicial o los órganos de arbitraje competentes deberán poner en conocimiento de dicho Registro los datos relativos a aquellas personas que hayan sido condenadas o declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos, en un procedimiento arbitral o en un juicio de desahucio.
- b) Este Registro tiene una publicidad limitada. Al mismo tendrán acceso los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos, y a los solos efectos de recabar los datos que consten en el Registro referentes exclusivamente a la persona con la que pretenden formalizar un contrato de arrendamiento.
- c) Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. No obstante, la constancia en el citado Registro tendrá una duración máxima de seis años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.
- d) La inscripción a la que se refiere este artículo estará, en todo caso sujeta a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.