
MI PRIMER PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO TRAS LA LEY DE AGILIZACIÓN PROCESAL

ALICIA GARBAYO HERMOSO
JAVIER PUCHOL GARÍ
(Abogados)



I.- INTRODUCCIÓN:

- ❑ Ley 37/2011, de 10 octubre, de Medidas de Agilización Procesal: “Desahucio monitorizado”

- ❑ Distinción entre:
 - **Desahucio por precario** (J. Verbal Plenario)
 - **Desahucio por expiración término contractual** (J. Verbal Sumario) ➡ Se añade “requerimiento” 440.4 LEC

 - **Desahucio por falta de pago** (con o sin acción acumulada de reclamación rentas adeudadas) (J. Verbal Sumario) ➡ Se añade requerimiento 440.3 LEC: “Desahucio monitorizado” (*)

I.- INTRODUCCIÓN:

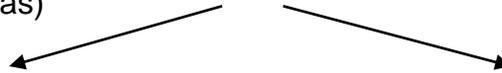
■ CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO:

- **Competencia territorial**→ Art. 52.1.7º LEC: Tribunal donde se halle la finca. (Foro imperativo)
- **Legitimación (250.1.1ª LEC):**
 - Activa→ dueño o condueño, usufructuario o persona con derecho a poseer la finca (arrendador)
 - Pasiva→ arrendatario o aquél de quien traiga causa (subrogado, etc.)
 - Litisconsorcio pasivo necesario: fiador
- **Tramitación**→ 250.1.1º LEC: Juicio Verbal por razón de la materia (con independencia de su cuantía) y 440.3º y 440.4º LEC
- **Cuantía**→ 251. 9º LEC: el importe de una anualidad de las rentas.
 - Si el importe de las rentas reclamadas fuera mayor que el importe de la anualidad, la cuantía vendrá determinada por dicha cantidad (252. 2ª LEC)
 - Si únicamente se reclamen las rentas adeudadas: 251.1 LEC
- **Postulación:** preceptiva, por venir determinado por razón de la materia
- **A.J.G.:** Solicitud dentro de los 3 días siguientes a la notificación del requerimiento

II.- CAMBIOS PROCEDIMENTALES

■ ANTES LEY 37/2011:

Dda----Citación-----Celebración vista-----Sentencia
(10 días)



Comparecencia

demandado y

oposición:

- Pago o enervación (444Lec)
- *Mora accipendi*
- Falta legitimación activa/pasiva

Incomparecencia

demandado:

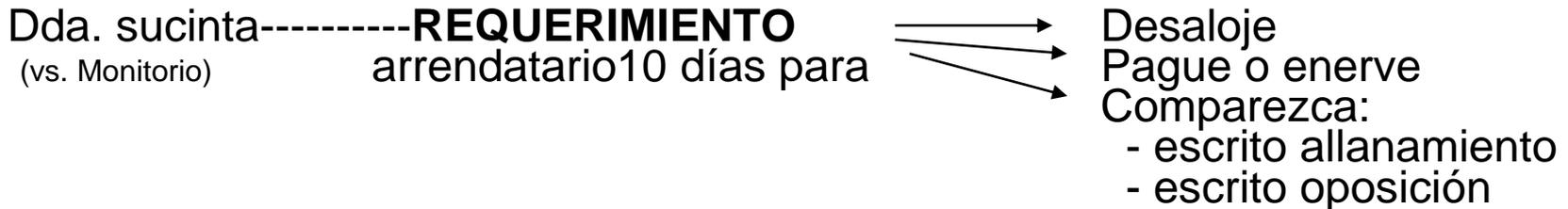
Celebración.

Rebeldía: *Ficta confessio*
(304 Lec)

* NECESARIA DDA. EJECUTIVA POSTERIOR PARA RECLAMACIÓN
IMPORTE RENTAS (requisitos 549 LEC)

II.- CAMBIOS PROCEDIMENTALES

■ ACTUALMENTE:

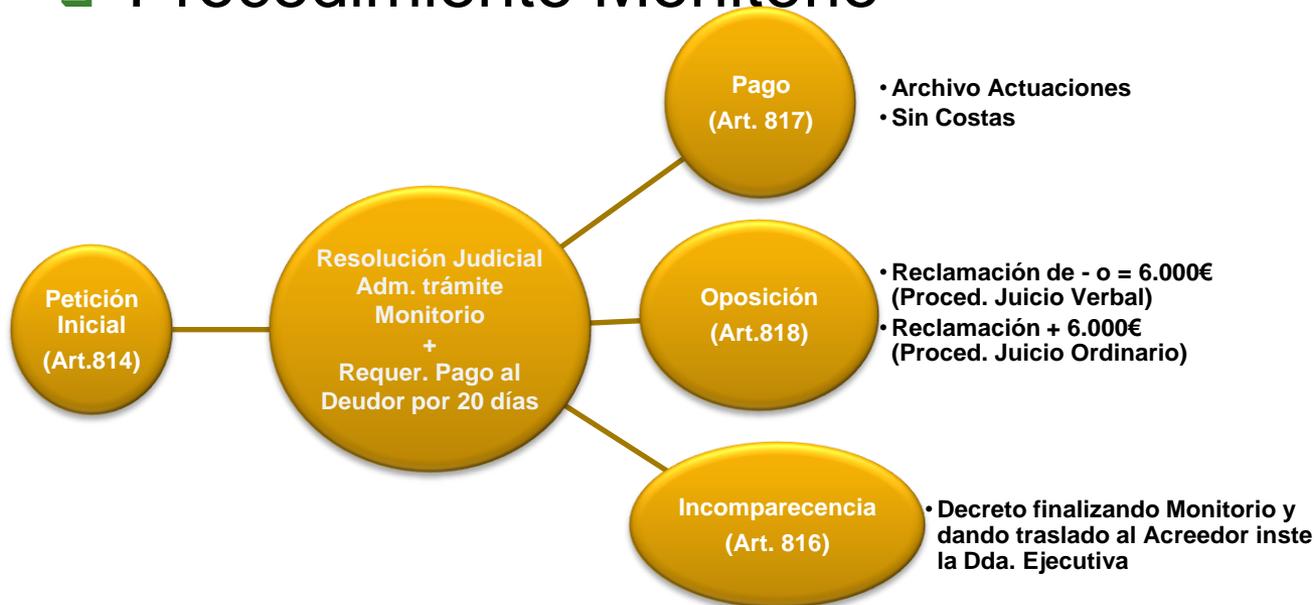


Continuación en función de las posibles actuaciones demandado:

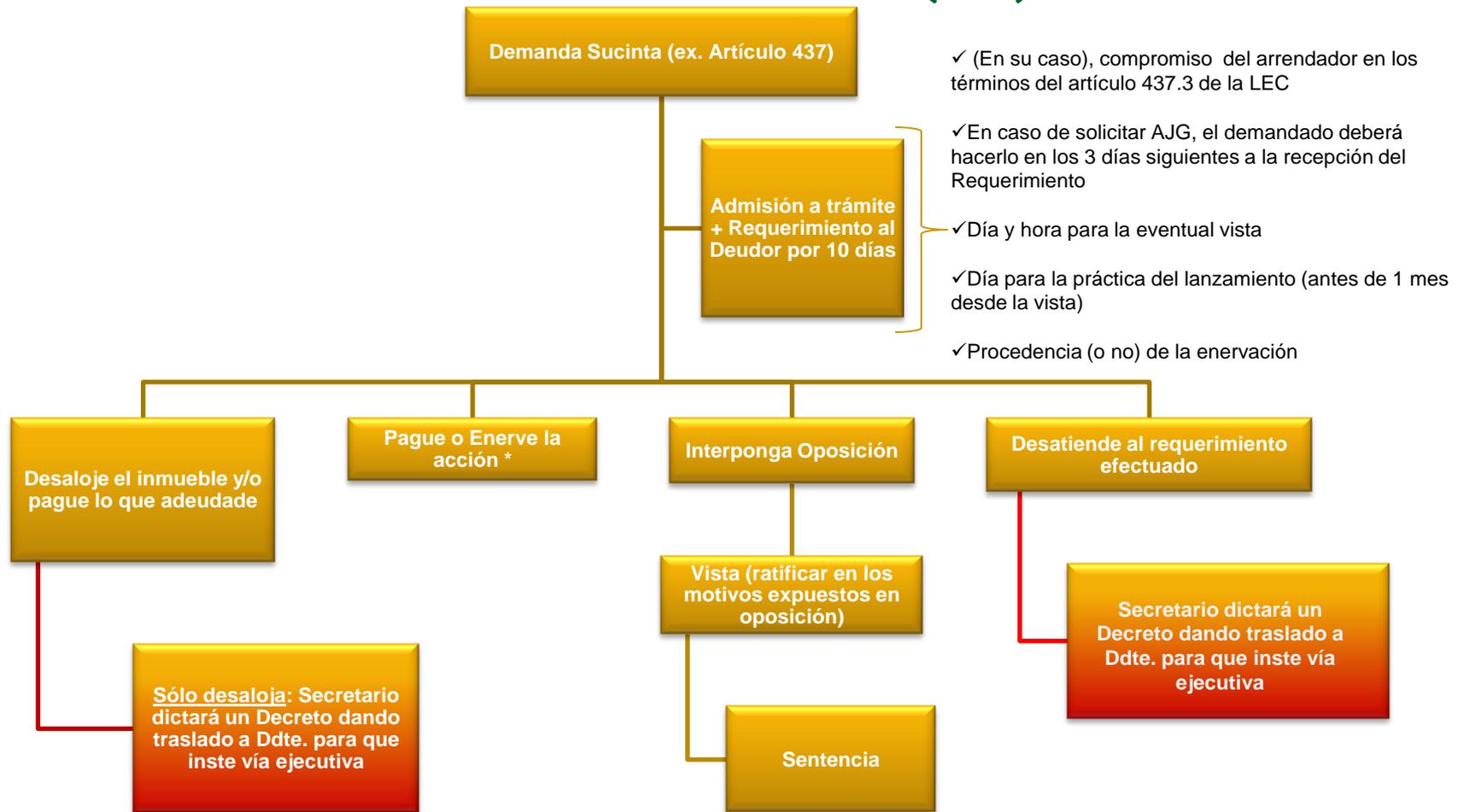
- A.- NO HAGA NADA (=allanamiento salvo costas) → Decreto: Fin J. desahucio / Inmediato lanzamiento / traslado para mera solicitud ejecución.
- B.- DESALOJE → Decreto: deja constancia / terminado procedimiento en cuanto al desahucio / Traslado para ejecución (posibilidad mantenimiento lanzamiento)
- C.- ENERVE → Decreto: fin J. Desahucio. Rehabilitación contrato arrendamiento
- D.- ESCRITO OPOSICIÓN-----CELEBRACIÓN VISTA-----SENTENCIA

III.-EL NUEVO DESAHUCIO “MONITORIZADO”

- ¿Por qué hablamos de efecto “monitorizador”?
 - Procedimiento Monitorio



III.-EL NUEVO DESAHUCIO “MONITORIZADO” (II)



III.-EL NUEVO DESAHUCIO “MONITORIZADO” (III)

- *A priori* (habrá que estar a los medios disponibles por parte de los Tribunales), con la reforma actual, **el derecho a recuperar la vivienda puede ser reconocido en 10 días.**

 - Situación anterior:
 - Tras Demandar por impago del contrato de arrendamiento, el juzgado señalaba fecha de juicio, etc.... Suponía un retraso de los plazos y del tiempo de la finalización del proceso.

 - Situación actual:
 - **Al equipararse las consecuencias de la incomparecencia en el Procedimiento de Desahucio (ex. Artículo 250.1.1ª) a las del Proced. Monitorio, se provoca:**
 - Disminución de los actos procedimentales y, la consecuente, reducción de plazo para resolución del proceso.
-

IV.- LA INSTITUCIÓN DE LA ENERVACIÓN

- Concepto: *Privilegio legal concedido por una sola vez al inquilino moroso que le permite unilateralmente poner fin a un proceso de desahucio de finca urbana (ex. Artículo 250.1.1ª)*
 - ¿Por qué sólo una vez?
 - Para evitar que el arrendatario realice sucesivos incumplimientos, eludiendo cada vez el desahucio mediante la consignación judicial de las cantidades debidas.
-

IV.- LA INSTITUCIÓN DE LA ENERVACIÓN (II)

■ Improcedencia de la Enervación;

- Cuando el arrendatario **ya hubiese hecho uso de tal facultad** en un procedimiento anterior.

 - Cuando se hubiese **requerido de pago** al arrendatario por un medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la Demanda y éste no hubiese atendido al requerimiento. Matizando la jurisprudencia;
 - **Contenido del Requerimiento;**
 - Suficientemente explícito y que conmine al deudor para el pago, advirtiéndole de las consecuencias de la omisión del mismo.

 - Las rentas reclamadas deben ser las realmente adeudadas

 - **Medio fehaciente:** utilidad de cualquier medio que permita acreditar la constancia tanto del requerimiento y de su recepción.
-

IV.- LA INSTITUCIÓN DE LA ENERVACIÓN (III)

■ Distinción con figuras afines:

- Con motivo de la localización (art. 22.4 de la LEC) comparte artículo con otras 2 figuras que posibilitan la terminación del proceso;
 - **Satisfacción extraprocésal**
 - **Carencia sobrevenida del objeto**
 - **Pago** (diferenciación por criterio temporal)
-

IV.- LA INSTITUCIÓN DE LA ENERVACIÓN (IV)

- Diferencias;

- Satisfacción extraprocésal;

- Ésta tiene lugar **fuera del proceso**, mientras que la enervación tiene lugar durante el proceso.
 - **Parte de un acuerdo previo** entre las partes, la enervación es facultad unilateral del Demandado deudor.
-

IV.- LA INSTITUCIÓN DE LA ENERVACIÓN (V)

- ❑ Carencia sobrevenida del objeto procedimental;
 - En la enervación **no existe desaparición del interés** en el objeto del proceso, ya que éste (resolución contrato arrendaticio) sigue pretendiéndolo el demandante, pero por motivos *ex lege* se altera y sustituye por otro –pago de las rentas-.

- ❑ Pago;
 - Según la nueva redacción de los preceptos; Tendrá carácter de pago, aquellos actos de disposición pecuniarios **efectuados con anterioridad al Requerimiento** (ex. Artículo 440.3).

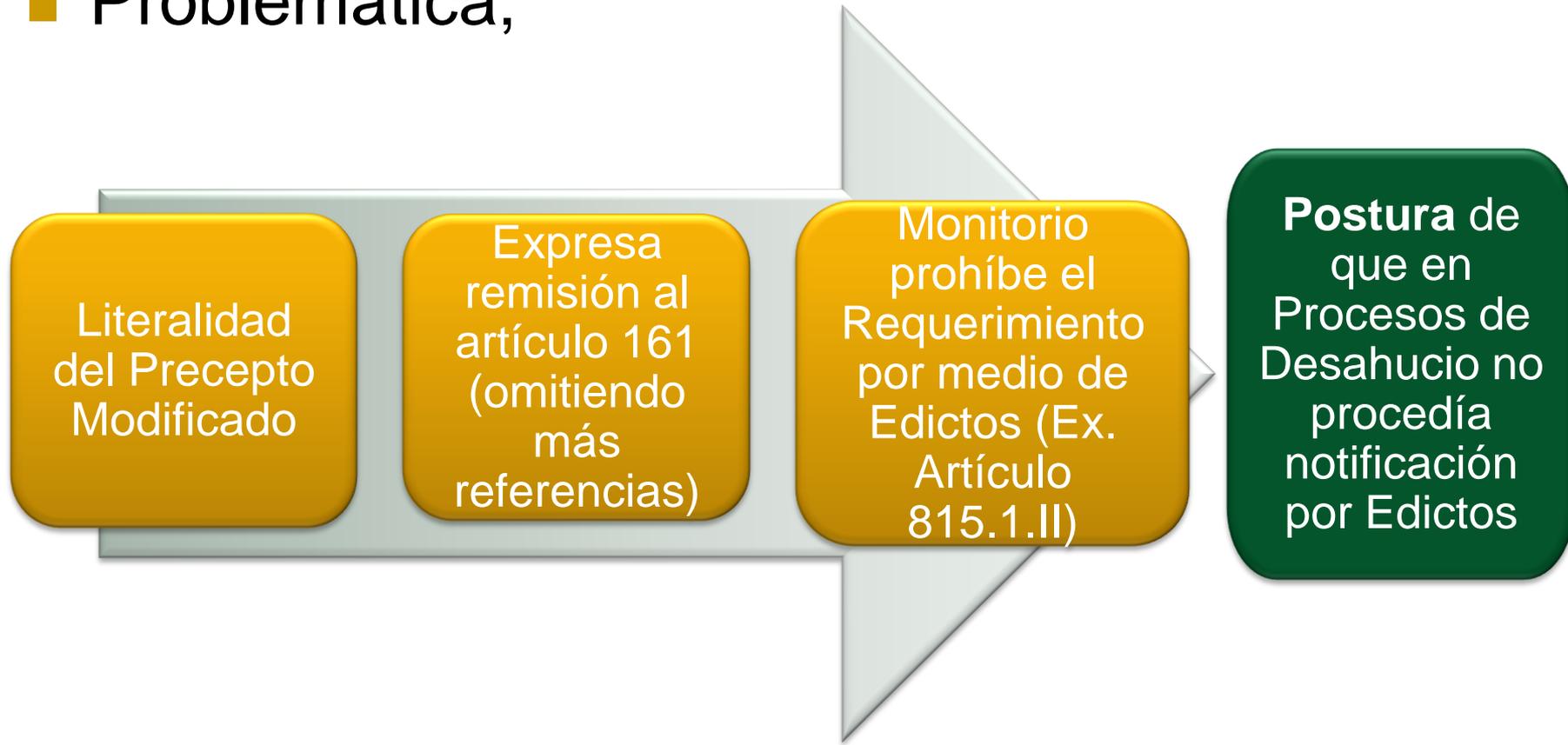

 - ❑ Antes la Jurisprudencia, entendía que cualquier acto de disposición dineraria efectuado con anterioridad a la presentación de la Demanda, tenía carácter de pago. Por tanto, cualquier entrega de cantidad con posterioridad a tal acto, tenía efectos enervatorios.

V.- PROBLEMÁTICA RESPECTO A LA NOTIFICACIÓN

- Dicción del nuevo artículo 440.3 de la LEC:
 - *“El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, 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.”*
 - **Artículo 161 de la Lec** regula el Régimen genérico de notificaciones por medio de *“comunicación por medio de entrega de la resolución o cedula al destinatario”*

V.- PROBLEMÁTICA RESPECTO A LA NOTIFICACIÓN (I)

■ Problemática;



V.- PROBLEMÁTICA RESPECTO A LA NOTIFICACIÓN (II)

- Acuerdos de 17/02/12 (en materia de arrendamientos) de las Secciones 4ª y 13ª;

 - **Solución** a la problemática en relación a la notificación vía edictal:
 - **“El requerimiento previsto en el art. 440.3 ha de practicarse por edictos, cuando así proceda conforme a los arts. 161, 155.3 y 164 LEC, tanto en los supuestos en que se ejercite únicamente la acción de desahucio por falta de pago, como en aquellos en los que ésta se acumule la acción de reclamación de rentas.”**
-

VI.-INFORMACIÓN DE INTERÉS

- Acuerdos de 17/02/12 (en materia de arrendamientos) de las Secciones 4ª y 13ª;
 - Tanto para la interposición de Demanda de Desahucio –con o sin- reclamación de cuantía (cualquiera que sea ésta) y para presentar oposición al requerimiento, se **precisa la intervención de Abogado y Procurador**.
 - No basta con el anuncio de oposición o manifestación de voluntad de oponerse, sino que el demandado debe **expresar las razones que motivan la misma** (aunque sea sucintamente).
 - La falta de solicitud de derecho a la asistencia jurídica gratuita –por parte del Demandado-, en los 3 días siguientes al Requerimiento, comporta la improcedencia de la suspensión del plazo conferido a éste. No otros efectos.
-

VI.-INFORMACIÓN DE INTERÉS (II)

- Acuerdos de 17/02/12 (en materia de arrendamientos) de las Secciones 4ª y 13ª;
 - **Sólo cabe enervación** si se procede al abono correspondiente dentro del periodo de **10 días computables desde el requerimiento**.
 - **Cabe el pago o consignación** a disposición del arrendador ***ad cautelam***, (también en el plazo de 10 días), para asegurar el efecto enervatorio y articular oposición.
 - Coherente con la Jurisprudencia emanada de la Sección 13ª de fecha 26 de abril de 2006 y de 4 de abril del mismo año.
-

VI.-INFORMACIÓN DE INTERÉS (III)

- Acuerdos de 17/02/12 (en materia de arrendamientos) de las Secciones 4ª y 13ª;
 - Se admiten como motivos de oposición los tasados en el artículo 444.1 de la LEC(pago y procedencia de la enervación), **la declinatoria, las alegaciones relativas a la falta de presupuestos procesales**, así como las relativas a la **falta de legitimación**.
 - Única exclusión, la de “cuestiones complejas”
 - De acumularse la reclamación de rentas, **cabe oponerse por todos los motivos que se podrían ventilar a través de un juicio verbal** siempre que se observen los requisitos del artículo 438 de la LEC. Mención especial sobre la procedencia de interponer **reconvención y compensación**.

VI.-INFORMACIÓN DE INTERÉS (IV)

- Acuerdos de 17/02/12 (en materia de arrendamientos) de las Secciones 4ª y 13ª;
 - Vía Ejecutiva puede iniciarse, por el actor, sólo con la mera solicitud (acompañando el Decreto Título Ejecutivo) no siendo precisa Demanda Ejecutiva –con arreglo al artículo 549 de la LEC- tanto;
 - Reclamación Rentas
 - Sentencias de Desahucio (ex. Artículo 250.1.1ª) dictadas con anterioridad a la entrada en vigor de modificación, necesaria interposición de Demanda Ejecutiva.
 - Lanzamiento
 - Si proceso finaliza por Decreto (distinto al previsto en el art. 22.4), éste **contendrá condena en costas.**

MOLTES GRÀCIES
