

LOS PROCESOS DE DESAHUCIOS TRAS LA ULTIMA REFORMA OPERADA POR LA LEY 37/11 DE 19 DE OCTUBRE DE MEDIDAS DE AGILIZACIÓN PROCESAL.

Don David Peña Núñez
Secretario del Juzgado de Primera Instancia Número 11 de LPGC

Uno de los procesos que prevé la ley de enjuiciamiento civil son Los **Procesos de Desahucio que los podemos definir** como aquellos que tiene por objeto resolver un contrato verbal o por escrito de arrendamiento (por un incumplimiento del mismo) con

el fin de recuperar **la posesión** de la cosa objeto de arrendamiento . El acto que consiste en desalojar físicamente a los ocupantes de la cosa objeto de arrendamiento , se llama **lanzamiento**. Para entender mejor cual es la regulación actual de dichos Procesos, que la última reforma fue la denominada Desahucio Express de 19 de Octubre de Medidas de Agilización Procesal , hemos de analizar, aunque sea de un modo sucinto , la evolución histórica, atendiendo a la realidad social del tiempo en que las normas jurídicas han de ser aplicadas, de los Procesos de Desahucio:

Aparece regulado por primera vez en la **Ley de Enjuiciamiento Civil de 3 de Febrero de 1881** . Se tramitaba como proceso de cognición, especial dado que sólo podía utilizarse para la finalidad de resolver el contrato y recuperar así el objeto arrendado y plenario que no sumario, de tal manera que la sentencia que ponía fin al proceso producía efectos de cosa juzgada no pudiendo plantearse un nuevo juicio sobre el mismo objeto y permitiendo al demandado al contestar la demanda cuestiones distintas de las que constituyen su objeto, no existiendo limitaciones de medios de ataque y de defensa para las partes.

La Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de Enero de 2000 , en un intento de solucionar la anterior dispersión normativa de procesos especiales, las agrupó en una única ley. Para ello, y con el obetivo de agilizar trámites, estableció 2 criterios: Por razón de la materia y por razón de la cuantía .

Respecto a la materia, determinó que procesos , cualquiera que fuese su cuantía, se habrían de tramitar por los trámites del juicio ordinario que son los establecidos en el apartado primero del artículo 249 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y aquellos otros , que cualquiera que fuese su cuantía , por los trámites del juicio verbal.

Entiendo que si la ley estableció dos clases de juicio y uno de ellos , el juicio verbal, se ha demostrado que es igualmente garantista de los derechos de las partes y que agiliza su tramitación desde su la presentación de la demanda hasta su finalización, debería el legislador optar por su modificación y que todos los procesos se sustanciasen por los trámites del juicio verbal.

Pues bien, respecto a los procesos de desahucio el apartado primero del artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establecía en su redacción originaria : “ **Las que con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca**. Como puede observarse tal precepto no menciona el término desahucio, sino que utiliza la expresión RECUPERACION DE LA POSESIÓN.

Por otro lado el apartado segundo del artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que “ **Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca** ”.

Todas las demandas que tenga por objeto resolver un contrato de arrendamiento por motivos distintos de los establecidos en los apartados primero y segundo del artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento deberán tramitarse como juicio ordinario . Lo que concierne a los procesos de desahucio el la regla sexta del apartado primera del artículo

249 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece “Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia”.

Ejemplo de ello:1) Resolver un contrato de arrendamiento de vivienda por denegación de prórroga legal por causa de necesidad y también ,en su redacción originaria , si se pretendía reclamar rentas o cantidades debidas por el arrendatario al arrendador habría de sustanciarse por los trámites del juicio ordinario.

Al igual que se podría considerar objeto de modificación que las demandas que se tramitan como juicio ordinario se habrían de sustanciar por los trámites del juicio verbal, sucede lo mismo con los procesos de desahucio. Si con la LEC del año 2000 y con las modificaciones posteriores que a continuación exponremos pretendemos agilizar los procesos de desahucio, que se extienda igualmente a aquellos procesos de desahucio que se sustancian los trámites del juicio ordinario.

Las primeras modificaciones de los procesos de desahucio, se producen a través de la **Disposición Final Tercera de la Ley 23/2003 de 10 de Julio de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo** . Sus notas características son:

Ya no se usa el término Recuperar la posesión sino de desahucio.

Con el objetivo de agilizar trámites :

- 1) **en materia de Asistencia Jurídica Gratuita** , se añade un tercer apartado al artículo 33 de la LEC ,” Cuando en un juicio de aquellos a los que se refiere el número 1 del apartado 1 del [artículo 250](#), alguna de las partes solicitara el reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita, el Tribunal, tan pronto como tenga noticia de este hecho, dictará una resolución motivada requiriendo por el medio más rapido posible de los colegios profesionales el nombramiento provisional de abogado y de procurador”.
- 2) **En materia de contenido de la demanda el apartado 3 del artículo 437 de la Ley de Enjuiciamiento Civil “Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador** , el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de **1 mes** días desde que se notifique la demanda”.
- 3) En materia de acumulación de acciones, se permite acumular a la acción de desahucio por falta de pago la reclamación de rentas o cantidades debidas cualquiera que sea la cuantía de lo reclamado . Hasta esta modificación sólo se podía acumular la reclamación de rentas al desahucio siempre que lo reclamado no excediera de 3.000 euros .
- 4) En materia de sentencia el artículo 447 de la LEC establece los plazos en los que el Órgano Judicial tiene que dictar sentencia. Regla general son 10 días. La ley de 11 de Julio de 2003 reduce considerablemente el plazo que tiene el Órgano judicial para dictar sentencia, fijándolo en 5 días siguientes a la vista en juicio de desahucio de finca urbana . Asimismo se dispone que en el propio acto de la vista, se convoque a las partes a la sede del Tribunal para recibir la notificación, que tendrá lugar el día más próximo posible dentro de los cinco siguientes al de la sentencia.

Con el objetivo de fomentar el alquiler de viviendas y que en caso de incumplimiento de contrato “ se pueda mejorar y agilizar los procesos de desahucio, salvaguardando en todo caso los derechos y garantías que protegan al inquilino de buena fe “se aprobó la **Ley 19/2009 de 23 de Noviembre de Medidas de Fomento y Agilización del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios .**

- 1) **Se amplia a las demandas** que tengan por objeto el desahucio de finca urbana por expiración legal o contractual del plazo la posibilidad que tiene el demandante de “ anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas , con expresión de la cantidad concreta. El plazo mínimo que se puede dar para que abandone la finca desde la notificación de la demanda es de 15 días, antes era un mes.
- 2) Igualmente y para agilizar trámites , Si en la demanda la parte actora solicita la ejecución del lanzamiento , luego que sea firme la resolución , el Juzgado de oficio debe instar la ejecución, sin necesidad de que la parte lo pida.
- 3) **En materia de acumulación de acciones** se amplia tanto objetivamente , dado que se podrá acumular a la acción de desahucio por falta de pago con independencia de la cantidad que se reclame , hasta ahora admisible , la acción desahucio por expiración legal o contractual del plazo . Igualmente , y en estos supuestos, podrán acumularse subjetivamente las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho.
- 4) Hasta la reforma, si la parte actora presentaba una demanda de reclamación de rentas y cantidades debidas del arrendatario al arrendador, había de sustanciarse por los trámites del juicio ordinario (que conllevaba una tramitación larga , presentación de demanda, audiencia previa y celebración de un juicio) . Con la reforma, se habrá de sustanciar por los trámites del juicio verbal, o también, a elección del demandante, podrá presentar solicitud de proceso monitorio. También se amplia el apartado primero del artículo 250 al sustanciarse también por los trámites del juicio verbal no sólo los desahucios por expiración contractual del plazo, como hasta ahora, sino también por expiración legal del plazo.
ACTUALMENTE:
 - RECLAMACION DE RENTAS Y CANTIDADES DEBIDAS DEL ARRENDATARIO AL ARRENDADOR.
 - DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO.
 - DESAHUCIO POR EXPIRACION DEL PLAZO LEGAL O CONTRACTUAL ESTABLECIDO
 - DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO ACUMULADO RECLAMACION DE RENTAS.
 - DESAHUCIO POR FALTA PAGO ACUMULADO RECLAMACIÓN DE RENTAS Y EXPIRACIÓN LEGAL O CONTRACTUAL DEL PLAZO.

5) **En materia de cuantía de la demanda** , que va a determinar el criterio por el que los letrados y procuradores fijan sus honorarios y sus derechos , respectivamente, se modifica distinguiendo:

5.1) Si la demanda tiene por objeto la reclamación de rentas o cantidades debidas por el arrendatario al arrendador , la cuantía de la demanda vendrá determinada por el importe reclamado.

5.2) En las demandas que tengan por objeto desahucio por falta de pago o expiración legal o contractual del plazo acumulado las rentas o cantidades debidas, la cuantía de la demanda vendrá determinada por la acción de mayor valor. Normalmente serán la acción de desahucio la acción importe mayor, que se corresponde con una anualidad de renta.

5.3) En los demás juicios sobre arrendamientos de bienes, la cuantía de la demanda será el importe de una anualidad de renta.

6) El apartado 3 del artículo 440, con el objetivo igualmente de agilizar trámites , establece que el lanzamiento deberá producirse antes de un mes desde la fecha de la vista .

7) **Se facilita la notificación de la demanda:** antes de la reforma si se notificaba la demanda para citar a la vista y el resultado del acto de comunicación era negativo , había dos opciones: 1) o bien se intentaba nuevamente en el mismo domicilio o teniendo conocimiento el juzgado , bien averiguando directamente a través de los medios telemáticos que cuente o bien por que la parte demandante facilitare nuevo domicilio , 2) se intentaba nuevamente el acto de comunicación en otro domicilio distinto .

Con la reforma se trata de evitar dilaciones y retrasos indebidos. Por ello el apartado 2 del artículo 155 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece “ Cuando en la demanda se ejercite una acción de aquellas a las que se refiere el nº1 del apartado 1 del artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que si las partes no han acordado señalar en el contrato de arrendamiento un domicilio en el que se llevarán a cabo los actos de comunicación , este será, a todos los efectos el de la vivienda o local arrendado” y se completa con lo establecido en el artículo 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en el que establece que si el acto de comunicación se hubiese realizado en la vivienda o local arrendado , salvo pacto en contrario en el contrato de arrendamiento o el arrendatario hubiese comunicado de forma fehaciente con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador al que éste no se hubiese opuesto, se procederá, sin más tramites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.

Es aconsejable , por tanto, que para agilizar trámites, que cuando se formalice el contrato de arrendamiento se pacte como domicilio para los actos de comunicación la vivienda o local arrendado . En caso de que no se ponga de manifiesto, que si ha de interponerse la demanda , se señale como domicilio la vivienda o local arrendado.

8) **Modificaciones en cuanto tramitar la asistencia jurídica gratuita solicitada** por la parte demandada y los efectos que produce, así deberá solicitar asistencia jurídica gratuita dentro de los 3 días siguientes al de la notificación de la demanda. Transcurrido el plazo sin haberlo solicitado , no se suspenderá la celebración de juicio , salvo que “ pudiese provocar la preclusión de un trámite o la indefensión de cualquiera de las partes”. Entiendo que es una reforma a medias, dado que se establece un plazo para que la parte demandada pueda solicitar abogado y procurador de oficio (con la finalidad de no demorar los plazos) pero si no lo solicitaré dentro del plazo la regla general es que no suspende la celebración de la vista , salvo las causas del artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y eso sucederá cuando el órgano judicial lo motive.

- 9) **En materia de sentencia** ,y a efectos de favorecer a la parte demandante , Establece el apartado 2 del artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento “ En los procesos de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo a la que se acumule la reclamación de rentas o cantidades debidas , la sentencia incluirá la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca , siempre que el demandante lo hubiere solicitado expresamente en la demanda”.
- 10) **En materia de notificación de sentencia** , de conformidad con la reforma, y relacionandon los aparatado 3 párrafo segundo del artículo 440 y el apartado segundo el artículo 497 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , establece 2 posibilidades: 1) Si la citación a la vista hubiere sido positiva y no comparece a la vista , no se notifica la sentencia al domicilio , sino que ya quedó citado para comparecer en el juzgado el sexto día siguiente a contar del señalado para la vista: 2) Si la citación a la vista hubiese sido negativa, la citación se hubiere publicado mediante edictos , y no comparece al acto de la vista, la notificación se hará por medio de edictos fijando copia de la sentencia en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.
- 11) Igualmente con el objetivo de impedir a la parte demandada actuaciones dilatorias se añade un nuevo párrafo al artículo 494 de la Ley de Enjuiciamiento Civil “ No procederá el recurso de queja en los procesos de desahucio de finca urbana y rústica , cuando la sentencia que procediera dictar en su caso **no tuviese la consideración de cosa juzgada**”.
- 12) Modificación igualmente importante , es la prevista en el apartado 4 del artículo 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , si bien con la aprobación de ley de medidas de agilización procesal de 19 de Octubre de 2011 ha dejado de tener virtualidad. Por que antes de dicha reforma , contra la sentencia que se dictaba en los procesos de desahucio habría de prepararse recurso de apelación en el plazo de 5 días . Transcurrido dicho plazo se podría instar la ejecución sin esperar el plazo de 20 días establecidos en el artículo 548 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero ahora contra la sentencia cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 20 días , con lo que se iguala al plazo del artículo 548 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Igualmente, con el objetivo de fomentar el alquiler y proteger al arrendador de posibles impagos de la renta (según informe del Consejo General del Poder Judicial en el año 2011 los desahucios (incluyendo ejecuciones hipotecarias y desahucios por impago de renta) aumentaron un 21,80% durante el año 2010, con un total de 58.241 procedimientos. Así el CGPJ registró el mayor número de desahucios en un solo año desde el inicio de la crisis, que duplica los 26.748 procedimientos de 2.008) se aprobó **la Ley 37/2011 de 19 de Octubre de medidas de agilización procesal, denominado comunmente como “ DESAHUCIO EXPRESS”** . Tal reforma, que modifica el

apartado 5 del artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el apartado 3 del artículo 440 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se caracteriza por las siguientes notas:

- Sólo será de aplicación a los procesos de desahucio por falta de pago, acumulado o no a la reclamación de rentas.
- Posibilidad de proceder al lanzamiento de la finca objeto de arrendamiento sin necesidad de celebrar una vista, siempre cuando el inquilino no se oponga .
- Aumento de atribuciones al Secretario Judicial, dado que no sólo dictará Decreto admitiendo la demanda, sino también dictará Decreto de finalización del proceso de desahucio, con el contenido que prevé la reforma.

Visto el contenido de la redacción originaria de la Ley de Enjuiciamiento Civil y sus modificaciones posteriores , extraemos como consecuencias:

Presupuestos Subjetivos: común para todos los supuestos de desahucio, respecto al órgano judicial , la competencia objetiva se atribuye a los Juzgados de Primera Instancia y la territorial al Juzgado donde se encuentre sita la finca.

La partes habrán de comparecer asistido de abogado y representado por medio de procurador.

Que se sutanciarán por los trámites del juicio ordinario : presentación de la demanda, emplazamiento del demandado para que la conteste en el plazo de 20 días , día para audiencia previa, y juicio para practicar las pruebas) las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos de finca urbana o rústica de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia.

Se sutanciarán por los trámites del juicio verbal apartado1 del artículo 250 :

- 1) Reclamación de cantidades por impago de rentas o cantidades debidas al arrendador por el arrendatario .No conlleva ninguna especialidad.
- 2) Desahucio por expiración del plazo legal o contractualmente establecido. Con las especialidades y agilización de trámites vistos.
- 3) Desahucio por falta de pago acumulado reclamación de rentas y expiración legal contractual del plazo.
- 4) Desahucio por Precario:

Se refiere el apartado primero ordinal 2 del artículo 250 establece “ **Se decidirán en el juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía , las demandas que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca**”.

Siendo una figura sin claro apoyo en el Código Civil el Tribunal Supremo lo describe como el derecho que tiene una persona a usar, ocupar o disfrutar de una finca urbana o rústica sin pagar renta ni merced alguna y sin que exista título que de derecho a poseer al ocupante. No se trata por tanto de una relación arrendaticia sino de una ocupación de hecho . El derecho de ocupación puede haber sido concedido por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca a través de un acto expreso o tácito al tolerarlo simplemente.

Figuras afines al precario es el comodato, si bien guarda similitudes ya que se cede una cosa para su uso y disfrute sin pagar renta ni merced alguna. Se diferencia esencialmente del precario, en que el comodato la cosa es entregada para un uso o un tiempo determinado, en este caso nos encontraríamos ante un supuesto de comodato y en el segundo ante un supuesto de precario.

Se trata de un proceso plenario , en cuanto existe total amplitud de medios probatorios y la sentencia produce efectos de cosa juzgada.

- 5) Desahucio por Falta de pago , acumulado o no a la reclamación de rentas. De conformidad con el apartado 3 del artículo 440 de la Ley de Enjuiciamiento, sigue un sistema mixto entre el proceso monitorio y el juicio verbal :

A diferencia del proceso monitorio en el que sólo hace falta presentar un escrito sin firma de letrado y procurador, en el proceso de desahucio principiara con la presentación de la demanda , debidamente representada la parte con abogado y procurador . Normalmente se aporta documentos que acrediten la legitimación activa(nota simple del Registro de la Propiedad) y el contrato de arrendamiento . Si se ha requerido previamente de pago cabe igualmente aportarlo para que no haya lugar a la enervación del desahucio . Deberá poner de manifiesto la parte actora : el domicilio de la parte demandada, y en su caso el avalista o fiador solidario, , la cuantía de la demanda de conformidad con el artículo 251 de la Ley de Enjuiciamiento Civil visto antes , debe indicar igualmente las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio. Igualmente puede la parte demandante manifestar condonar todo o parte de la deuda de conformidad con el apartado 3 del artículo 437 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

- Admitida la demanda por el Secretario Judicial , se requerirá al demandado . Respecto a la Forma de realizarlo: requerimiento se ha de realizar de conformidad con el artículo 161 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , que se remite a los artículos 155 y 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El requerimiento.
- Respecto al contenido, se requerirá al demandado para que en el plazo de 10 días : 1) Desaloje el inmueble (podría ser de aplicación a los desahucios por falta de pago acumulado o no a la reclamación de cantidad) , 2) pague al actor (no es aplicable a los procesos de desahucio) o, 3) en caso de pretender la enervación pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio(tampoco aplicable los procesos de desahucio por falta de pago) , o en otro caso, comparezca ante éste y alegue sucintamente , formulando oposición , las razones por las que , a su entender, no debe , en todo o en parte , la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación .

Las posibilidades frecuentes que puede ocurrir :

1) **si el demandando ni atiende al requerimiento de desalojar la vivienda ni paga ,** el Secretario Judicial dictará decreto dando por terminado el procedimiento , dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud. Contra el Decreto cabe interponer recurso directo de revisión en el

plazo de 5 días, y no produce efectos suspensivos, y en consecuencia podrá procederse a la ejecución. El Decreto habrá de manifestar sobre la condena en costas y la posibilidad de reclamar rentas futuras. Al respecto sobre el **tema de costas** me parece interesante y acertado la fundamentación de el " Auto del Juzgado de Primera Instancia 10 de Valencia, de fecha 23 de abril de 2012:

1.- A pesar de las reformas introducidas por la mencionada reforma de la Ley 37/2011, de 10 de octubre, que asemeja la tramitación inicial de este procedimiento a la del proceso monitorio, el desahucio no se ha transformado en un monitorio sino que sigue consistiendo en un juicio verbal especial, cuya regulación se mantiene dentro del título III del libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por consiguiente, no puede trasladarse a este proceso la solución prevista para el procedimiento monitorio de no imposición de costas (con la excepción del monitorio especial de la Ley de Propiedad Horizontal) y deben considerarse aplicables las normas sobre condena en costas previstas con carácter general para los procesos declarativos en el capítulo VII del título I del libro II (Artículos 394 y siguientes).

2.- La solución de no imponer las costas al demandado que no atiende al requerimiento sería contraria a una consolidada doctrina jurisprudencial desarrollada a propósito del juicio de desahucio por falta de pago en su regulación anterior, que ha defendido una rigurosa imposición de costas al demandado cuando las pretensiones del actor son atendidas, incluso en los casos de allanamiento previo a la contestación a la demanda, que como regla general implicaría la no imposición de la costas conforme al artículo 395.1 En tal sentido cabe citar las sentencias de la Audiencia Provincial de Córdoba, Sec. 2ª de 19 de julio de 2003, de Vizcaya, sec. 5ª, de 27 de abril de 2005, y de Barcelona, sec. 13ª, de 31 de Julio de 2006, señalando la segunda de dichas resoluciones lo siguiente: "Teniendo en cuenta que la parte demandada en el acto de juicio se allana totalmente a las pretensiones ejercitadas por la parte actora, procediendo a la entrega de las llaves del local, debemos analizar si procede o no la condena en costas que se interesa en esta alzada, estimando esta Sala que sí,porque si nos planteamos la existencia de mala fe o no, tal se considera como existente en la demanda en la medida en que con su conducta incumplidora ha provocado la necesidad del proceso, pues si tenemos en cuenta que la demanda tiene por objeto la resolución del contrato de arrendamiento de local concertado el día 2 de agosto de 2002, el cual aparece unido unido como doc. núm. 1 de la demanda (admitido en el acto de juicio) y del mismo se deduce, que la renta pactada se debe abonar por mensualidades anticipadas en la cuenta bancaria designada al efecto, ascendiendo su importe mensual a 931,57 euros, resulta de de sus obligaciones como arrendataria la demandada sólo ha cumplido los primeros meses de vida del contrato dejando de abonar la renta desde abril de 2003, lo que admite en el acto del juicio la Sra. Nuria, al allanarse sin explicación alguna de su conducta, por lo que es obvio que sólo a ella es imputable la situación generada, pues frente al cumplimiento de sus obligaciones por la demandante (cesión del local) incumple su obligación principal, cual es el pago de la renta, respecto de la que conoce su importe y sus circunstancias de tiempo y lugar (art. 1170 y ss C. Civil) cuando además no se da justificación alguna para tal incumplimiento. A lo que se une que espera al proceso para devolver las llaves del local"

3.- Por otra parte, esa solución también sería incongruente con el criterio que sigue el artículo 22.5 de la norma procesal para los supuestos de enervación de esta clase de procedimientos, al disponer que "La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las

costas devengadas, salvo que las rentas y cantidades debidas no se hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador". En efecto, si el demandado que ha sido requerido en la forma que prevé el artículo 440.3 paga o pone a disposición del actor las cantidades reclamadas en la demanda y las que adeude en el momento de dicho pago, y según el artículo 22.5 debe ser condenado al pago de las costas, parece que con mayor motivo habrá de ser igualmente condenado el que hace caso omiso al requerimiento, puesto que adopta una actitud aún más perjudicial para la parte actora, obligando a ésta a instar la ejecución para la satisfacción de su derecho. Por los motivos expuestos procede la estimación del recurso y la revisión del decreto impugnado en el sentido de condenar al demandado al pago de las costas procesales causadas a la parte actora".

Igualmente entiendo que la ley si quería agilizar los trámites , debería de haber establecido que una vez dictado el Decreto de terminación , sea el propio juzgado quien inste la ejecución . Además , para instar la ejecución del lanzamiento no hay que esperar el plazo establecido en el artículo 548 de la Ley de Enjuiciamiento Civil pero si para instar la ejecución por las rentas reclamadas.

Respecto a **reclamar rentas futuras**, cabrá siempre que así se haya solicitado en la demanda (artículo 220.2).

2) **Si el demandado desaloja la vivienda pero no paga** , se dictará decreto de finalización , instando a la parte demandante para su ejecución , respecto el plazo del artículo 548 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3) **Que el demandado paga para enervar la acción de desahucio**. Ello no será de aplicación de conformidad con el apartado 4 del artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento cuando el arrendatario hubiere enervado la acción de desahucio en una ocasión anterior o la parte demandante hubiera requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con al menos un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación . Si el demandado expresa la voluntad de enervar la acción de desahucio pondrá disposición en el tribunal o notarialmente las cantidades reclamadas en la demanda, y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio, dentro de los días siguientes al requerimiento (antes podría enervar la acción de desahucio en momento antes de la vista) . Si el demandante se mostrare conforme , el Secretario Judicial dictará decreto condenando al arrendatario al pago de las costas devengadas, salvo que las rentas y cantidades debidas no se hubieren cobrado por causas imputables al arrendador. En caso de disconformidad se señalara vista .

4) **Paga, no para enervar el desahucio , sino para extinguir la deuda**, con lo que quizás sí que cabría el desalojo voluntario de la vivienda y la no imposición de costas .Por ello bajo esta formula de pagar para extinguir la deuda sólo, e irse del inmueble, sí que tendría sentido como opción concedida al inquilino, pero para ello debe recomendarse a los letrados de los arrendadores que practiquen antes de demandar requerimiento fehaciente que acredite que se le reclaman las rentas y que nada haya hecho en el plazo concedido para verificarlo. En este caso, aunque pagare el inquilino se le impondrán las costas causadas. .

5) **Si el demandante manifiesta lo preceptuado en el apartado 3 del artículo 437 de la Ley de Enjuiciamiento** (condonacion de todo o parte de la deuda), se le pondrá igualmente de manifiesto en el requerimiento. Si el demandado lo acepta, equivaldrá aun allanamiento , con los efectos previstos en el artículo 21.

6) **Se opone** ; Quien se puede oponer: el demandado , con abogado y procurador . Si solicita asistencia jurídica gratuita , en el requerimiento expresará que deberá realizar dentro de los 3 días siguientes al requerimiento , y se sustanciará de conformidad con el artículo 33 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Causas o motivos: que no debe en todo o en parte la cantidad debida , o en el caso de que la parte demandante manifieste que no cabe la enervación de desahucio , se oponga la parte demandada que si cabe . No obstante , no ha de delimitarse sólo a esas causas de oposición , dado que cabe la declinatoria, o alegar la falta de presupuestos procesales, y reconvenir o alegar compensación. La oposición, dice la ley , ha de ser sucinta, el demandado deberá expresar las razones de la misma. La ley no dice si el organo judicial entiende que no es sucinta, por ello el legislador debería haber desarrollado mejor este aspecto. Aunque la ley no lo dice, habrá de ser por escrito.

Si hubiere oposición, se celebrara la vista que previamente el Decreto de admisión a establecido , que finalizar mediante sentencia . Este es el principal inconveniente de la reforma , dado que si lo que pretende es agilizar trámites , el plazo para recurrir la sentencia es de 20 días hábiles desde su notificación, lo que de forma efectiva implicará en muchos casos tener que solicitar una nueva fecha de lanzamiento por no ser firme la sentencia en la inicialmente fijada en el Decreto de Admisión de la demanda. No obstante, firme la sentencia se ejecutará el lanzamiento por el Juzgado ,si así lo hubiese puesto de manifiesto por la parte demandante en la demanda.

Si el demandado interpusiera recurso de apelación , presupuesto de admisibilidad es lo establecido en el apartado 3 del artículo 449 de la Ley de Enjuiciamiento Civil “ En los procesos que lleve aparejado el lanzamiento no se admitirán al demandado los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación si , al prepararlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, haber satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas”.

Otras disposiciones, que intentan agilizar trámites, hacen referencia a las Llamadas Oficinas de Señalamiento Inmediato.

La Disposición Adicional duodécima de la Ley Organica 19/2003 de Diciembre de modificación de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de Julio del Poder Judicial, introduce determinadas modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil, añadiendo a la misma una nueva disposición adicional bajo el título de “ Medidas de agilización de determinados procesos civiles”, que establece la posibilidad de la creación de las denominadas “ Oficinas de Señalamiento Inmediato”. Se crean para posibilitar en el ámbito civil las denominados juicios rápidos.

Se podrán establecer por el M^a de Justicia , y previo informe favorable del CGPJ.

Tendrán carácter de servicio común procesal y desarrollarán funciones de registro, reparto y señalamiento de vistas, comparecencias y actuaciones en los procedimientos de que deban conocer.

Entre las competencias de dichas oficinas se recogen las demandas cuya pretensión sean los desahucios por falta de pago, acumulado o no la reclamación de rentas.

Recientemente, con fecha 11 de Mayo de 2012 se aprobó en Consejo de Ministros el “ Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas”, en el que se constata que 1,8 millones de viviendas se encuentran en alquiler lo que representa el 17% de población frente al 83% que reside en una vivienda

en propiedad y hay 3 millones de viviendas vacías. Como medidas se pretenden agilizar plazos y procedimientos judiciales pero no concreta cuáles serán las medidas a llevar cabo, por lo que habrá que esperar.