

CUESTIONES SOBRE LOS JUICIOS DE DESAHUCIO TRAS LA REFORMA PROCESAL DE NOVIEMBRE DE 2009

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: contrato de arrendamiento, juicio de desahucio, enervación, condonación de rentas, condena de futuro.

ENUNCIADO

En el presente caso, vamos a hacer referencia a algunas cuestiones prácticas que se desprenden de la reforma operada en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) en materia de juicios de desahucio, como la enervación, la nueva regulación de la condonación y las condenas de futuro.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Arrendamiento urbano de finca:

- Enervación.
- Condonación.
- Condena de futuro.

SOLUCIÓN

Varias son las cuestiones prácticas que el arrendador debe tener presente a la hora de iniciar un juicio de desahucio introducidas por la reforma operada por la Ley 19/2009, de 23 de noviem-

bre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficacia energética de los edificios.

Vamos pues a tratar de cinco cuestiones que se han de recordar a la hora de interponer la demanda.

En el supuesto de enervación de la acción de desahucio, la reforma ha introducido una confusa matización a una de las cláusulas excluyentes de la enervación; así, se establece de igual manera que en la anterior regulación, la imposibilidad de reconocimiento del derecho a enervar la acción al arrendatario cuando se hubiese acordado judicialmente una enervación anterior, en el punto 4 del artículo 22, estableciendo que tal excepción no será aplicable cuando el cobro no hubiese tenido lugar por causas imputables al arrendador, mas no se aclara si tal valoración ha de contenerse en la resolución en la que se acordó la enervación anterior, o ha de efectuarse por el Juez que sustancie el nuevo procedimiento.

Como segunda cuestión a tener presente por el arrendador, se contempla la conveniencia de solicitar en el propio escrito de demanda la ejecución de la sentencia que se dicte en su caso, según establece el artículo 437.3 de la LEC, lo que supondrá que, en caso de sentencia condenatoria dicha ejecución se acordará sin necesidad de solicitud como establece el artículo 549 del mismo texto legal, ejecución que se llevará a cabo en la fecha que inicialmente se señala; si no se solicitara tal ejecución en la demanda y se hace con posterioridad a la sentencia cabe la posibilidad de hacer inviable el lanzamiento en la fecha inicialmente señalada.

En tercer lugar procede hacer mención a la novedad contenida en el artículo 220 de la LEC. Así, antes de la reforma operada, en las sentencias que se dictaban en los juicios de desahucio por falta de pago con acumulación de acción de reclamación de rentas y cantidades asimiladas, siempre que se hacía mención a la solicitud de condena de las cantidades que se devengaran hasta la fecha del lanzamiento, dicha condena podía contener, una vez acreditado el devengo, las rentas posteriores con sus actualizaciones, y las referidas cantidades asimiladas.

Por el contrario, el segundo párrafo del referido artículo 220 añadido por la reforma establece una regulación específica para el supuesto contemplado, excluyendo la condena al pago de cantidades devengadas desde la fecha de la demanda hasta el lanzamiento que no sean las rentas, y limitando su cuantía a la que estuviera vigente en la fecha de la interposición de la demanda.

Se recoge de manera expresa la posibilidad de dirigir la demanda contra fiadores o avalistas en la acción acumulada de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad, sobre la que existía diversidad de opiniones, mas se establece como requisito que conste un requerimiento previo de pago no satisfecho.

Por último, procede destacar una nueva regulación de la condonación prevista en los artículos 21.3, 437.3 y 440.3 de la LEC, al reducir a un mínimo de 15 días el plazo que se concede por el arrendador al arrendatario para el abandono de la finca a fin de obtener la condonación de toda o

parte de la deuda correspondiente a las cantidades debidas, ofrecimiento que ha de producir como efecto inmediato un requerimiento por el Tribunal al arrendador para que en el plazo de cinco días se pronuncie sobre su aceptación, la cual recibe un tratamiento de allanamiento.

La resolución de allanamiento que contenga fijará la fecha de abandono ofrecida por el arrendador con apercibimiento de lanzamiento en el día señalado con la citación o en uno posterior si aquélla fuese anterior.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 1/2000 (LEC), arts. 21, 22, 220, 437, 440 y 549.