



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

**CELSO RODRÍGUEZ PADRÓN, SECRETARIO GENERAL DEL  
CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL,**

**CERTIFICO: QUE EL PLENO DEL CONSEJO GENERAL DEL PODER  
JUDICIAL EN SU REUNIÓN DEL DÍA DE LA FECHA, HA APROBADO  
EL INFORME AL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE  
FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS Y LA EFICIENCIA  
ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS.**

## **I.**

### **ANTECEDENTES**

Con fecha 15 de septiembre de 2008 ha tenido entrada en el Registro del Consejo General del Poder Judicial, el Anteproyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios, remitido por el Secretario de Estado de Justicia, a efectos de la emisión del preceptivo informe.

La Comisión de Estudios e Informes acordó designar ponente a la Excm. Señora Vocal D<sup>a</sup> Margarita Uría Etxebarría, y en su reunión de 10 de octubre de 2008 aprobó el presente informe, acordando su remisión al Pleno del Consejo General del Poder Judicial.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

## II.

### **CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA FUNCIÓN CONSULTIVA DEL CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.**

La función consultiva del Consejo General del Poder Judicial se contempla en el artículo 108.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; en concreto su apartado e) se refiere a la facultad de informar los anteproyectos de leyes y disposiciones generales del Estado y de las Comunidades Autónomas que afecten total o parcialmente, a: *“normas procesales o que afecten a aspectos jurídico-constitucionales de la tutela ante los Tribunales ordinarios del ejercicio de derechos fundamentales y cualesquiera otras que afecten a la constitución, organización, funcionamiento y gobierno de los Juzgados y Tribunales”*.

A la luz de esta disposición legal, en una correcta interpretación del alcance y sentido de la potestad de informe que en ella se reconoce al Consejo General del Poder Judicial, el parecer que le corresponde emitir sobre el Proyecto remitido deberá limitarse a las normas sustantivas o procesales que en él se incluyen específicamente, evitando cualquier consideración sobre cuestiones ajenas al Poder Judicial o al ejercicio de la función jurisdiccional que éste tiene encomendada.

No obstante la aludida limitación material de la potestad de informe del Consejo General del Poder Judicial, la función consultiva de este órgano constitucional ha sido entendida, en principio, en términos



## CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

amplios. Así, el Consejo General del Poder Judicial ha venido delimitando el ámbito de su potestad de informe partiendo de la distinción entre un ámbito estricto, que coincide en términos literales con el ámbito material definido en el citado artículo 108.1.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y un ámbito ampliado, que se deriva de la posición de este Consejo como órgano constitucional de gobierno del Poder Judicial. Dentro del primer ámbito, el informe que debe emitirse se habrá de referir, de manera principal, a las materias previstas en el precepto citado, eludiendo, con carácter general al menos, la formulación de consideraciones relativas al contenido del Proyecto en todas las cuestiones no incluidas en el citado artículo 108 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. En cuanto al ámbito ampliado, el Consejo General del Poder Judicial se reserva la facultad de expresar su parecer también sobre los aspectos del anteproyecto que afecten a derechos y libertades fundamentales, en razón de la posición prevalente y de la eficacia inmediata de que gozan por disposición expresa del artículo 53 de la Constitución. En este punto debe partirse especialmente de los pronunciamientos del Tribunal Constitucional, en su condición de intérprete supremo de la Constitución, cuyas resoluciones dictadas en todo tipo de procesos constituyen la fuente directa de interpretación de los preceptos y principios constitucionales, vinculando a todos los jueces y tribunales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Además de lo anterior, y con arreglo al principio de colaboración entre los órganos constitucionales, el Consejo General del Poder Judicial ha venido indicando la oportunidad de efectuar en sus informes



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

otras consideraciones, relativas, en particular, a cuestiones de técnica legislativa o de orden terminológico, con el fin de contribuir a mejorar la corrección de los textos normativos y, por consiguiente, a su efectiva aplicabilidad en los procesos judiciales, por cuanto son los órganos jurisdiccionales quienes, en última instancia, habrán de aplicar posteriormente las normas sometidas a informe de este Consejo, una vez aprobadas por el órgano competente.

### III.

#### **ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO DE LEY**

El Anteproyecto sometido a informe consta de una breve Exposición de Motivos, tres artículos, una disposición transitoria única y dos disposiciones finales.

En la Exposición de Motivos del texto se concreta el objetivo perseguido con el presente texto legal, que se contrae al fomento del alquiler de viviendas, fundamentalmente a través de medidas de estímulo al alquiler, en particular las destinadas a fortalecer la seguridad jurídica de las partes y a incrementar la oferta en el mercado del alquiler. Junto a ello, la norma pretende asimismo incrementar la eficiencia energética de los edificios en España, tras los avances logrados en los últimos años con la aprobación de las normas técnicas básicas sobre los requerimientos mínimos y la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Para el logro de estos objetivos, el Anteproyecto aborda la modificación de tres normas con rango de ley: la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil, para impulsar el desarrollo del mercado de alquiler, y la Ley de Propiedad Horizontal, para facilitar actuaciones que mejoren la eficiencia energética de los edificios.

El artículo primero del Anteproyecto modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos con la finalidad de incluir entre los supuestos en que no procede la prórroga obligatoria del contrato, aquellos en que el arrendador tenga necesidad de ocupar la vivienda arrendada, antes del transcurso de cinco años, no sólo para sí (como actualmente se contempla) sino también para sus familiares en primer grado de consanguinidad, y lo haga constar expresamente en el contrato.

El artículo segundo viene a modificar diversos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con el propósito de mejorar y agilizar los procesos de desahucio, a través de medidas de diversa índole, entre las que se incluyen: la equiparación del régimen jurídico de los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, con los desahucios por expiración legal o contractual del plazo de arrendamiento; la ampliación del ámbito del juicio verbal para que puedan sustanciarse por este procedimiento las reclamaciones de rentas derivadas del arrendamiento cuando no se acumulan al desahucio; la posibilidad de que todas las reclamaciones de desahucio y rentas puedan acudir al cauce del proceso monitorio; y, en definitiva la reducción de plazos en el proceso y la eliminación de trámites no



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

sustanciales, que hasta ahora dilataban en exceso la conclusión del procedimiento.

Finalmente, el artículo tercero modifica la Ley de Propiedad Horizontal, para facilitar que las Comunidades de Propietarios puedan adoptar acuerdos para la realización de obras y la instalación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del edificio, a cuyo efectos se fija la mayoría para la adopción de estos acuerdos en las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

La Disposición transitoria única del Anteproyecto señala que lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley será de aplicación en los procesos que se incoen con posterioridad a su entrada en vigor. No obstante lo cual, a partir de la sentencia que recaiga en los procesos ya iniciados en el momento de su entrada en vigor, se aplicará, a todos los efectos, el texto de esta Ley.

En la Disposición final primera se recogen los títulos competenciales estatales que amparan la regulación que se efectúa, disponiendo que los artículos primero (reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos) y tercero (reforma de la Ley de Propiedad Horizontal) se dicta al amparo de la competencia exclusiva que corresponde al Estado en materia de legislación civil en los términos del artículo 149.1.8 de la Constitución, y el artículo segundo (reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil), al amparo de la competencia estatal exclusiva en materia de legislación procesal, sin perjuicio de las



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas, en los términos señalados en el artículo 149.1.6 del texto constitucional.

La Disposición final segunda contempla que la Ley entrará en vigor en el plazo de un mes desde su publicación en el BOE.

#### **IV.**

### **CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

El régimen jurídico español en materia de arrendamientos urbanos ha venido tradicionalmente marcado por un espíritu fuertemente intervencionista, que alcanza su máxima expresión en la Ley de 31 de diciembre de 1946, dictada –según amplios sectores de la doctrina- con el claro objetivo de proteger la posición del arrendatario, criterio que se mantiene, con escasas innovaciones en la Ley de 13 de abril de 1956.

La última gran reforma, anterior a la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, fue la Ley de 14 de julio de 1964, Texto Refundido de 24 de diciembre, que vino a perpetuar la mentalidad proteccionista, justificada en el propio texto de la Exposición de Motivos en que *“aún no hemos alcanzado la madurez económica indispensable, ni se ha logrado satisfacer la necesidad de vivienda por importantes sectores de la sociedad española”*. La consolidación de un régimen absolutamente favorable a los intereses de los arrendatarios trajo



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

consigo una reducción del mercado de alquiler de viviendas, que aún hoy hacen que España se encuentre en las últimas posiciones dentro del mercado europeo, en cuanto a satisfacción de las necesidades de vivienda a través del arrendamiento.

El Real Decreto Ley de 30 de abril de 1985, sobre Medidas de Política Económica, refleja un objetivo liberalizador, introduciendo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos, por un lado la libertad para pactar la duración del contrato en los arrendamientos celebrados con posterioridad a su entrada en vigor, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa, y, por otro, la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, propugna un retorno al libre juego de la oferta y la demanda, que alcanza su máxima expresión en los denominados “arrendamientos para uso distinto del de vivienda”, estableciendo un régimen de absoluta libertad en cuanto a la fijación y revisión de la renta y la duración del contrato. Y, en materia de arrendamiento de viviendas, el modelo establecido en la actual LAU puede calificarse de razonablemente satisfactorio y equitativo.

En el ámbito procesal, la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 y su posterior reforma en materia de desahucio, ha tenido una muy clara finalidad facilitadora del remedio resolutorio ante los supuestos de impago de rentas.



## CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

La LAU contemplaba la regulación de los procesos arrendaticios de forma condensada, en tres artículos: el art. 38 relativo a la competencia; el artículo 39 referente al procedimiento y el art. 40, a la acumulación de acciones. Los tres preceptos fueron derogados por la disposición derogatoria única 2.6º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que establece dos cauces para el conocimiento y resolución de las cuestiones derivadas del contrato arrendaticio: el juicio ordinario y el juicio verbal por falta de pago de rentas y cantidades debidas o por expiración del plazo contractual. Cuando se ejercitan acumuladamente la acción de desahucio por impago y la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas, el cauce procedimental es el del juicio verbal, cualquiera que sea la cuantía reclamada (art. 438.3 LEC) y es admisible la reclamación de rentas arrendaticias a través del juicio monitorio, pudiendo operar como base documental el contrato locativo y los recibos impagados.

La Disposición Adicional quinta de la LEC, añadida por la disposición adicional duodécima apartado tres de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, posibilita la creación por el Ministerio de Justicia, previo acuerdo con la correspondiente Comunidad Autónoma que sea competente y previo informe del Consejo General del Poder Judicial, de Oficinas de señalamiento inmediato en aquellos partidos con separación de los Juzgados del orden civil y penal; a estas oficinas se les dota de funciones de servicio común que son, en síntesis, actuaciones de registro, reparto y señalamiento preferentes o anticipados de vistas, comparencias y actuaciones.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

A pesar de este conjunto de medidas, según señala literalmente la Exposición de Motivos del texto que se informa “la opción por el alquiler no ha sido la mayoritariamente escogida por los ciudadanos en los últimos años para acceder a la vivienda. A la preferencia generalizada por la compra han contribuido diversos factores, como las propias características del mercado de vivienda en alquiler, los incentivos ofrecidos por los poderes públicos y unas condiciones financieras favorables al endeudamiento. Todo ello contribuyó a que, lejos de incrementarse, en términos relativos, el porcentaje de vivienda en alquiler fuera perdiendo terreno en beneficio de la vivienda en propiedad. De hecho el alquiler en España representa tan sólo el 11 por ciento del mercado de vivienda, cuando la media europea está situada en el entorno del 40 por ciento”.

Según el citado texto, esta tendencia parece estar empezando a cambiar, pues “ya se incrementan más los nuevos hogares que acceden a una vivienda en régimen de alquiler que los que acceden a ella en régimen de propiedad”. En este contexto, el objetivo del texto remitido es, expresamente, el de configurar las necesarias medidas de estímulo, en particular aquellas destinadas a fortalecer la seguridad jurídica de las partes y a fomentar el incremento de la oferta en el mercado del alquiler”.

De acuerdo con lo expuesto, la finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos, lo que cabe considerar como una opción legislativa legítima, que se inserta en el ámbito de una política de



vivienda orienta a cumplir el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, esto es, el reconocimiento del derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

## V.

### EXAMEN DEL CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO

#### 1.- Modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El Anteproyecto viene a modificar el apartado 3 del artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con la finalidad de excepcionar de la prórroga automática, además del supuesto actualmente previsto (necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí), el supuesto de necesidad también para “sus familiares en primer grado de consanguinidad”. La redacción que resulta de las modificaciones introducidas es la siguiente:

*“No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad”.*

La LAU confía con carácter general a los contratantes la fijación de la duración del arrendamiento, pero seguidamente concede al



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

arrendatario el derecho a beneficiarse de una prórroga por plazos anuales hasta un mínimo de cinco años, prórroga que es absolutamente independiente de la voluntad del arrendador, concediéndose al arrendatario sin embargo, la posibilidad de no renovar el contrato, siempre que lo manifieste al arrendador con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas. Y esta duración mínima de cinco años está asegurada hasta en los casos de resolución del derecho del arrendador previstos en el artículo 13, enajenación de la finca del artículo 14, y muerte del arrendatario, de artículo 16.4.

De conformidad con lo previsto en la LAU, la prórroga del contrato solo puede eludirse en el supuesto previsto en el artículo 9.3, siendo necesario que, al tiempo de la celebración del contrato se haga constar en el mismo de forma expresa la necesidad para el arrendador de ocuparla para destinarla a vivienda permanente. Fuera de este supuesto, no cabe la denegación de la prórroga, habiéndose excluido por el legislador la posibilidad de alegar la necesidad sobrevenida, y ello porque la voluntad del legislador ha sido la de mantener una situación de equilibrio entre arrendador y arrendatario, y entre los derechos de uno y otro, y, al ser el plazo de prórroga simplemente de cinco años, se trata de garantizar al arrendatario una situación de permanencia por ese mínimo período de tiempo, frente a la que el arrendador no puede oponer sino esa situación de necesidad, que ha de hacer constar expresamente en el momento de suscribir el contrato.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

La situación de relativo privilegio en que se encuentra el arrendatario, en materia de duración del contrato, se viene a matizar con la modificación ahora introducida, si bien con absoluta prudencia y en términos que resultan plenamente aceptables.

Cabe recordar que la Ley arrendaticia de 1964 contemplaba en su artículo 62.1º que el inquilino no tendría derecho a la prórroga legal cuando el arrendador necesitare la vivienda para sí o para que la ocuparen sus ascendientes o descendientes”. La modificación que ahora se introduce, viene pues, en esa línea, a ampliar la excepción de necesidad para el arrendador, al supuesto de necesidad para los familiares en primer grado de consanguinidad, lo que parece razonable, al ser ésta, junto con la necesidad del propio arrendador, la causa más frecuente de desistimiento voluntario del arrendamiento.

Pero, y a diferencia de la regulación anterior, esa ampliación de la situación de necesidad a los familiares, viene rodeada de una serie de cautelas jurídicas dirigidas a evitar su utilización fraudulenta. Así, se mantiene la necesidad de hacer constar esta circunstancia al tiempo de la celebración del contrato y se mantiene, en el párrafo siguiente del precepto que, en caso de incumplimiento por no ocupación de la vivienda en el plazo de tres meses, por el arrendador o sus familiares, el arrendatario podrá elegir entre recuperar la vivienda por un nuevo período de hasta cinco años a partir de esa nueva ocupación, con indemnización de los gastos que el desalojo le hubiere ocasionado, o, en su caso, a recibir en concepto de indemnización una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco.



## **2.- Modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil.**

Las modificaciones introducidas en el texto de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil tienen por objeto recoger aquellas propuestas que permitan avanzar en una solución satisfactoria, y en más breve plazo de los litigios en materia de desahucio, con adecuada salvaguarda de las garantías procesales. Entre las novedades sustantivas que el Anteproyecto incorpora, cabe destacar el sometimiento al mismo régimen jurídico de los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas y los procesos de desahucio por expiración del plazo legal o contractual; la ampliación del ámbito del juicio verbal para que puedan sustanciarse por este procedimiento las reclamaciones de rentas derivadas del arrendamiento, cuando no se acumulan al desahucio y la posibilidad de que todas las reclamaciones de desahucio y rentas puedan acudir al cauce del proceso monitorio. Además, se opta por la eliminación de trámites específicos hasta ahora existentes, en algunos casos haciéndolos desaparecer y, en otros, estableciendo especialidades dentro de la regulación general, todo ello con un objetivo claro, que trasciende el conjunto de la reforma: la simplificación de la regulación procesal.

**Uno.** Se añade un apartado 3 al artículo 21 LEC, regulador del allanamiento, con la siguiente redacción:

***“Si el allanamiento resultase del compromiso con efectos de transacción previsto en el apartado 3 del artículo 437 para los juicios de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades***



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

***debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, la resolución que homologue la transacción declarará que, de no cumplirse con el plazo de desalojo establecido en la transacción, ésta quedará sin efecto, y que se llevará a cabo el lanzamiento sin más trámite y sin notificación alguna al condenado, en el día y hora fijadas en la citación si ésta es de fecha posterior, o en el día y hora que se señale en dicha resolución”***

Lo señalado en este precepto guarda directa conexión con lo dispuesto en el artículo 437.3, introducido en la LEC por la Ley 23/2003, de 10 de julio, en donde se contempla el posible compromiso del demandante a la condonación de todo o parte de la deuda a cambio del desalojo voluntario de la finca. Con ello se persigue dar la oportunidad al demandado de allanarse a la demanda, a cambio de que el actor sacrifique parte de su derecho, con la finalidad de conseguir el desahucio más rápidamente.

Así pues, la aceptación por el demandado del compromiso asumido por el actor equivale a un allanamiento, y así lo precisa el artículo 440.3 LEC, modificado por la misma Ley 23/2003, cuando se refiere a que en esos casos, el Tribunal indicará *“que la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21, a cuyo fin se otorgará un plazo de cinco días al demandado para que manifieste si acepta el requerimiento”*.

Las previsiones contenidas en estos preceptos vinieron en su momento a suponer un tratamiento novedoso, especialmente la consideración de la aceptación del demandado como un allanamiento,



pues ello implica que, en caso de incumplimiento, el actor va a contar con un título ejecutivo frente al arrendatario para la entrega del inmueble.

La expresa remisión que el artículo 440.3 efectúa a lo dispuesto en el artículo 21 LEC, venía a hacer imprescindible una específica regulación del allanamiento en este supuesto, habida cuenta de que la aplicación de los actuales preceptos ha dado lugar en la práctica a múltiples problemas interpretativos y de aplicación. Por ello, se considera positiva la regulación que el precepto examinado efectúa, precisando adecuadamente que la aceptación del compromiso por el demandado produce los efectos propios de la transacción judicial, lo que implica, de conformidad con lo señalado en el artículo 517.1.3º que la resolución judicial que homologue dicha transacción se convierte en título ejecutivo suficiente para el desalojo del inmueble. Como complemento de dicha regulación, el apartado que se introduce en el artículo 21 viene a regular la ejecución mediante lanzamiento inmediato, en los términos previstos en el precepto que se examina.

**Dos.** Se modifica el apartado 4 del artículo 22, en el que se regula la enervación del desahucio. La modificación introducida no afecta a la acción de enervación, sino que se limita a añadir un inciso en el primer párrafo de dicho apartado, en los siguientes términos: ***“La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas”***. El párrafo segundo también es objeto de una modificación puntal, consistente en reducir de dos a un mes de antelación a la presentación de la demanda, el plazo



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

en el que el arrendador puede requerir de pago al arrendatario para excluir la posibilidad de enervación del desahucio.

Si la segunda de las modificaciones introducidas tiene un objetivo meramente agilizador del procedimiento, la regulación expresa de las costas viene, sin embargo, a salvar una laguna jurídica existente en la actual normativa, que no contiene una previsión específica sobre la imposición de costas procesales en los supuestos de enervación del desahucio, por lo que, al no incluir reglas especiales, hace necesario acudir a las establecidas para todo tipo de supuestos en los artículos 394 y 395 LEC.

La reforma resulta plenamente acertada, pues la falta de una respuesta legal específica ha venido originando inseguridad jurídica y propiciando interpretaciones doctrinales y jurisprudenciales divergentes. Además de ello, la solución por la que se opta resulta también adecuada, pues, dado que la enervación del desahucio es un privilegio del demandado, no puede operar en detrimento del arrendador, siendo pues a él a quien se deben resarcir las costas devengadas en un procedimiento que el propio arrendatario ha provocado al incumplir una de sus obligaciones principales, como es el abono de la renta, por lo que atentaría contra el principio de equidad compeler al arrendador al pago de unas costas ocasionadas por la actitud hostil del arrendatario.

**Tres.** Se introduce un nuevo apartado en el artículo 33, en los siguientes términos:



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

***“En los juicios los que se refiere el apartado anterior (juicio verbal de desahucio) si la solicitud de justicia gratuita por el demandado no se ha efectuado al menos cinco días antes de la vista, la falta de designación de abogado y procurador por los colegios profesionales no suspenderá la celebración del juicio, lo que se hará constar en la resolución del Tribunal”.***

El artículo 250.1.1º ha dado lugar a una amplia polémica, en relación al tema derivado de la cuantía aplicable para determinar si era preceptiva o no la intervención de Abogado y Procurador, a tenor de los arts. 23 y 31 LEC en relación con el artículo 252 respecto a las reglas para la determinación de la cuantía, pero, modificados estos aspectos, lo que se pretende ahora es la máxima inmediatez y agilidad en la formulación de la solicitud de justicia gratuita, evitando que dicha solicitud pueda suponer, como en ocasiones ocurre, un mecanismo para dilatar la resolución del procedimiento, en claro perjuicio del arrendador.

Ni la LEC ni la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita determinan el momento procesal para efectuar la solicitud de justicia gratuita, salvo que se trate de un proceso en el que no sea preceptiva la intervención de abogado y procurador. Junto a ello, en el caso del juicio de desahucio, la primera comparecencia del demandado se produce en la vista. Ello supone generalmente, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita, que la solicitud del demandado unos pocos días antes de su celebración obligue ineludiblemente a suspenderla. En ocasiones, algunos Juzgados han tratado de evitar este tipo de situaciones abusivas, denegando la



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

suspensión de la vista sobre la base de que la solicitud del beneficio se produce de forma extemporánea y con abuso de derecho; si posteriormente se celebra la vista y el demandado no comparece, existe un alto riesgo de que, recurrida la sentencia que se dicte, se declare la nulidad de todo lo actuado por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (en este sentido, por ejemplo, SAP de Málaga, sección 5ª, de 5 de julio de 2005).

La reforma introducida pretende evitar la utilización de este mecanismo dilatorio, mediante la fijación expresa de un plazo de cinco días anteriores a la celebración de la vista, para efectuar dicha solicitud. En esta misma línea se inserta la modificación operada por la Ley Orgánica 19/2003, en donde se dispone que la citación expresará que, si el demandado solicita el reconocimiento del derecho de asistencia jurídica gratuita, deberá instarlo ante el Juzgado en el plazo de tres días desde la recepción de la citación.

Nada hay que objetar pues a la reforma introducida, si bien cabría apuntar, a efectos de la oportuna valoración, si la extrema brevedad de los plazos previstos pudiera en algún caso resultar excesiva, incidiendo negativamente en la adecuada garantía del derecho a la tutela judicial efectiva.

**Cuatro.-** Viene a dar nueva redacción al apartado 3 del artículo 155 relativo al domicilio en los actos de comunicación procesal, siendo la nueva redacción la siguiente (se recoge en negrilla):



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

*A efectos de actos de comunicación, podrá designarse como domicilio el que aparezca en el padrón municipal o e que conste oficialmente a otros efectos, así como el que aparezca en el Registro oficial o en publicaciones de Colegios Profesionales, cuando se tratase, respectivamente, de empresas y otras entidades o de personas que ejerzan profesión para la que deban colegiarse obligatoriamente. También podrá designarse como domicilio, a los referidos efectos, el lugar en que se desarrolle actividad profesional o laboral no ocasional.*

*Cuando en la demanda se ejercite una acción de aquellas a las que se refiere el número 1º del apartado 1 del artículo 250, **se designará** como domicilio del demandado, a efectos de actos de comunicación, **en primer lugar el que figure expresamente en el contrato como domicilio para notificaciones y, en su defecto, el de la vivienda o local arrendado.***

***Si la demanda se dirigiese a una persona jurídica, podrá igualmente señalarse el domicilio de cualquiera que aparezca como administrador, gerente o apoderado de la empresa mercantil, o presidente, miembro o gestor de la Junta de cualquier asociación que apareciese en un Registro”.***

El actual sistema de actos de comunicación procesal viene a acotar todos los mecanismos posibles para que, siguiendo la doctrina del Tribunal Constitucional, se produzca el agotamiento de la localización del domicilio antes de acudir a la vía edictal.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

La modificación introducida debe valorarse positivamente en cuanto viene a añadir más opciones a la del domicilio del arriendo como lugar al que dirigir los actos de comunicación procesal. El abandono por el arrendatario de la vivienda o local arrendado ha venido constituyendo uno de los principales obstáculos para el adecuado impulso de la tramitación de estos procedimientos, al no existir a menudo constancia de un domicilio alternativo que permitiera llevar a cabo los actos de comunicación procesal, por lo que la posibilidad de incluir en el contrato un domicilio específico a efectos de notificaciones va directamente dirigida a facilitar los actos de comunicación procesal, permitiendo que estos puedan efectuarse directamente, y evitando la demora que comportan los procedimientos de averiguación del domicilio.

Junto a ello, y como fórmula alternativa que podría contribuir al cumplimiento del objetivo que se pretende, cabría plantearse la posibilidad, ya incluida en algún Proyecto tramitado con anterioridad, de permitir que los actos de comunicación sean realizados por los procuradores, incluso en los casos de notificación mediante entrega directa de la resolución a su destinatario.

Especialmente relevante es el supuesto de las personas jurídicas, donde el abanico se amplía notablemente, desde el habitual del domicilio social, al de el de cualquiera de las personas físicas que aparezcan como cargos directivos o gestores de la misma. Sin perjuicio de esta valoración positiva, y a efectos puramente técnicos, se estima que la referencia a los “Registros” debería efectuarse a los “Registros oficiales”, recogiendo la redacción del primer párrafo del precepto.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

**Cinco.** Se añade un nuevo párrafo al artículo 164, que regula la comunicación edictal, en los siguientes términos:

***“En los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas o por expiración legal o contractual del plazo y en los procesos de reclamación de estas rentas o cantidades debidas, cuando no pudiere hallársele ni efectuarle comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el segundo párrafo del número 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador, se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios del Juzgado”.***

Se trata de una modificación complementaria de la anterior, con un objetivo claro de agilización del proceso y simplificación de la tramitación que se concreta, en este caso, en obviar, en el supuesto del juicio verbal desahucio, el a menudo dilatado trámite de averiguación del domicilio. Se excepcionan estas previsiones mediante un trámite muy simplificado que permite, en caso de no ser hallado el arrendatario en los domicilios designados, proceder directamente a la comunicación mediante anuncios en el tablón del Juzgado.

Esta previsión ha de ser objeto de valoración positiva, puesto que, en este tipo de procesos, en los que el tráfico jurídico demanda soluciones rápidas, resulta acertado permitir directamente la notificación edictal cuando el demandado no es hallado en los domicilios



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

designados, pues en estos casos no merece más protección que el propietario que se ve privado del uso de la vivienda. En cualquier caso no hay merma para la seguridad jurídica, ya que el demandado siempre dispone del mecanismo de la rescisión de sentencia firme del artículo 501 LEC.

**Seis.** Se añade un nuevo apartado al artículo 220, relativo a las condenas de futuro, conforme al cual:

***“En los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, 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, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda”.***

La modificación del precepto, mediante una especificación concreta de los supuestos de reclamación de rentas periódicas, tiene un objetivo clarificador de un aspecto que hasta la fecha resultaba confuso y que había dado lugar a opiniones divergentes, esto es, la posibilidad de aplicar las previsiones de la condena a futuro contemplada en el artículo 220 al supuesto de la acción de reclamación de rentas, cuando ésta se acumula a la de desahucio.



## CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

Nada cabe objetar al contenido del precepto, pues la jurisprudencia mayoritaria ya ha venido admitiendo sin discusiones la posibilidad de condena a futuro en el supuestos de reclamación de rentas, por aplicación de las previsiones generales del artículo 220. Así, como señala la Sentencia de la Audiencia Provincial de Orense, de 31 de julio de 2001, la Sentencia podrá incluir la condena de las pretensiones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte, solución que responde a los principios de justicia material y economía procesal.

La posibilidad de condena a futuro en los supuestos de acumulación de la acción de desahucio y de reclamación de rentas también ha sido objeto de una jurisprudencia mayoritaria de carácter favorable. Si bien algunas Sentencias han estimado que las rentas que se devenguen después de dictarse la Sentencia y hasta la entrega de la finca arrendada han de reclamarse en el juicio declarativo que corresponde a su cuantía (SSAP de Cáceres, Sección 2ª, de 23 de marzo de 2002; y de Valencia, sección 8ª, de 10 de julio de 2002), otras, en clara mayoría entienden que en el suplico de la demanda puede solicitarse la condena al abono tanto de las rentas vencidas al tiempo de la presentación de la demanda, y de las debidas al dictarse la sentencia, como de las que se vayan devengando con posterioridad y hasta el desalojo y la recuperación de la posesión de la finca (SSAP de Pontevedra, Sección 1ª, de 10 de julio de 1997 de Asturias, Sección 7ª, de 14 de marzo de 2001; de Burgos, Sección 2ª, de 29 de octubre de 2001; Madrid, Sección 14ª, de 9 de abril de 2001; de Barcelona Sección



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

4ª, de 19 de noviembre de 2002; y de Castellón, Sección 2ª, de 6 de octubre de 2004.

Resulta clarificador, a estos efectos, el pronunciamiento de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos, Sección 2ª, de 29 de octubre de 2001: "...el artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero, intenta evitar, consagrando el principio de economía procesal, que una obligación con prestaciones periódicas ya declarada en Sentencia firme, necesite de un ulterior proceso declarativo para reclamar las prestaciones devengadas con posterioridad, ofreciendo la oportunidad de hacer condenas de futuro y, es lo cierto, que en el presente caso, si bien es cierto que la declaración de resolución del contrato ha devenido firme, al no haber sido recurrida y que, en consecuencia no están ya obligados los demandados a seguir pagando "renta" y las demás cantidades especificadas en el contrato, pues no existe ya contrato que les obligue a ello, no es menos cierto que la continuación en la ocupación del piso por los demandados condenados al desahucio genera en el propietario un derecho a percibir una contraprestación (...) si bien teniendo en cuenta que, a partir de la fecha de la presente resolución, las rentas no experimentarán actualización alguna, dada la ausencia de contrato y teniendo en cuenta que está en manos del actor la posibilidad de solicitar la ejecución forzosa de la sentencia, para evitar que la situación de ocupación sin contrato se prolongue en el tiempo".



**Siete y Ocho.** Se modifican los artículos 249 y 250, con el objetivo de excluir del ámbito del juicio ordinario e incluir en el del juicio verbal las reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario.

De acuerdo con ello, el número 6 del artículo 249.1 queda redactado en los siguientes términos: *“La que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate **de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o de desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia**”.*

El número 1 del artículo 250.1 queda redactado del siguiente modo: *“**Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas o cantidades debidas y las que, igualmente, 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**”.*

El objetivo de esta modificación se explicita en la propia Exposición de Motivos del Anteproyecto, según la cual “permite salvar, en su caso, la relación arrendaticia, algo que hasta ahora se dificultaba porque el propietario acreedor de rentas o cantidades debidas se veía obligado a acumular su reclamación a la del desahucio si quería acudir al juicio verbal, más simple, sencillo y rápido que el juicio ordinario”.



La tramitación de los tres supuestos previstos por el cauce del juicio verbal ha sido una aspiración largamente demandada por los profesionales y por la doctrina especializada, dada la mayor complejidad del juicio ordinario, la preceptiva intervención de Abogado y Procurador y la amplitud de prueba y defensa, y, con ello, su mayor prolongación en el tiempo; a ello se une que la conjunción de ambos supuestos, ha venido planteando en la práctica una gran cantidad de dificultades interpretativas, que ahora se zanján.

Con anterioridad a la reforma introducida por la Ley 23/2003, se recogía en el artículo 438.3. 3º LEC la necesidad de acudir al juicio ordinario cuando se utilizara el proceso acumulado; sin embargo, en esa reforma se modifica el artículo 438.3.3º LEC para señalar que se permite la acumulación de acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucio de finca por falta de pago, con independencia de la cantidad que se reclame. Esta reforma fue relevante a la hora de unificar el cauce procedimental por el trámite de juicio verbal cuando se inste el juicio de desahucio y la acción de reclamación de rentas.

Sin embargo, la existencia de dos cauces procedimentales separados no dejó de suscitar problemas interpretativos, y especialmente en el cauce del juicio ordinario, existiendo divergencias a la hora de entender que la acción de reclamación de rentas debía seguir necesariamente la vía del juicio ordinario, o la de considerar adecuado el procedimiento del juicio verbal cuando la pretensión consistía en la reclamación de rentas en cuantía no superior a 3.000 euros, de



conformidad con el artículo 249.2. Resultaba, en efecto, poco coherente que si el artículo 438.3 LEC permite pedir a través del proceso verbal lo más (acumulación de acciones de desahucio y de reclamación de rentas), no permitiera solicitar a través del mismo procedimiento lo menos, en este caso, la acción de reclamación de rentas con carácter exclusivo, por lo que la modificación que se efectúa no hace sino racionalizar las previsiones legales, concentrando y clarificando el trámite a seguir.

**Nueve.** Se modifica la regla 9 del artículo 251, suprimiendo el último inciso (la parte suprimida aparece subrayada):

*“En los juicios sobre arrendamientos de bienes, salvo cuando tengan por objeto la reclamación de rentas **o cantidades debidas**, la cuantía de la demanda será el importe de una anualidad de renta, cualquiera que sea la periodicidad con que ésta aparezca fijada en el contrato. No obstante, cuando se reclame la posesión del bien arrendado se estará a lo dispuesto por la regla tercera de este artículo.”*

Ha sido ésta una de las cuestiones más polémicas en la regulación que efectúa la LEC en materia arrendaticia, ya que, con carácter general, la falta de concreción y claridad del artículo 251 ha propiciado opiniones dispersas, a la hora de resolver sobre la cuantía aplicable, de donde se derivan, además, connotaciones importantes, por ejemplo en materia de costas, para las Audiencias Provinciales que optan generalizadamente por el criterio de valor del inmueble.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

La cuantía representa el interés económico del juicio y ha de estar determinada en todo proceso civil de acuerdo con las reglas del artículo 251, expresándose con claridad y precisión en el escrito iniciador, como dispone el artículo 253. Aunque el desahucio sea un juicio verbal por razón de la materia, la cuantía del mismo ha de expresarse preceptivamente en la demanda.

La determinación de la cuantía en el desahucio ha sido una cuestión polémica y compleja, que no influye ni en la clase de juicio (siempre verbal) ni en el acceso a la casación (siempre vinculado al interés casacional del art. 477.2.3º al ser un juicio “ex materia”), pero que tiene una especial trascendencia en materia de costas procesales y de intervención preceptiva de Abogado y Procurador.

Según resulta del artículo 251, regla 9ª LEC, en los juicios sobre arrendamiento de bienes, la cuantía de la demanda será el importe de una anualidad de renta, salvo que tenga por objeto la reclamación de rentas vencidas o que se reclame la posesión del bien arrendado, supuesto este último en que, por remisión a la actual regla 3ª, que a su vez reenvía a la regla 2ª, habrá de estarse al valor de los bienes inmuebles al tiempo de la demanda, según los precios de mercado y nunca inferior al valor catastral.

Según pues una interpretación estrictamente literal de lo dispuesto en el último inciso del artículo 251.9º y de los reenvíos en cascada que del mismo derivan, la cuantía del desahucio que tenga por objeto la reclamación de la posesión del bien arrendado, será “el valor



del bien inmueble arrendado”. Este criterio ha sido calificado de absurdo, desmesurado y costoso, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia y ha provocado que numerosos Tribunales, huyendo de lo irracional, hayan optado por el criterio de la anualidad de renta, atendiendo a una interpretación histórica, dado que este criterio aparecía recogido en el art. 489.10 LEC de 1881, o bien incluso al criterio de las rentas adeudadas.

El criterio de la anualidad de la renta, se ha argumentado sobre la base de que la finalidad inmediata del juicio de desahucio por impago de rentas es la declaración de resolución del vínculo locaticio, mientras que la recuperación posesoria sería la mera consecuencia de esa declaración, por lo que, al no ser la recuperación posesoria la finalidad inmediata del desahucio por falta de pago, la cuantía del proceso será una anualidad de renta (así las SSAP de Barcelona, sección 4ª, de 11 de marzo de 2005 y 19 de noviembre de 2004, y de Madrid, sección 9ª, de 9 de marzo de 2005). Existe incluso otra postura que defiende que al ser el impago de cantidades el fundamento de la acción de desahucio, aunque éstas no se reclamen, para la determinación de la cuantía del procedimiento habrá de estarse a la regla 1ª del artículo 251, esto es, al valor de las rentas impagadas; sin embargo esta última es una postura minoritaria con escaso eco jurisprudencial. Esta cuestión plantea en ocasiones dilaciones innecesarias en la tramitación del juicio de desahucio ya que, fijada la cuantía por el actor con arreglo a alguna de las posturas anteriores, puede ocurrir que el Juzgado mantenga una posición diferente y que, con carácter previo a la admisión de la demanda, requiera la subsanación de esta cuestión



La modificación efectuada viene pues a acomodarse a los criterios mayoritariamente defendidos por la jurisprudencia y la doctrina especializada, mediante la supresión del último inciso del apartado 9 del artículo 252, eliminándose pues la remisión que permitía que se tomase en consideración el valor del inmueble en los supuestos de desahucio posesorio, lo que debe ser objeto de valoración positiva, por las razones que acaban de exponerse.

**Diez.** Se modifica la regla 2 del artículo 252, que queda redactada en los siguientes términos:

*“Si las acciones acumuladas provienen del mismo título o con la acción principal se piden accesoriamente intereses, frutos, rentas o daños y perjuicios, la cuantía vendrá determinada por la suma del valor de todas las acciones acumuladas. Pero si el importe de cualquiera de las acciones no fuera cierto y líquido, sólo se tomará en cuenta el valor de las acciones cuyo importe sí lo fuera.*

*Para la fijación del valor no se tomarán en cuenta los frutos, intereses o rentar por correr, sino solo los vencidos. Tampoco se tomará en cuenta la petición de condena en costas.*

***Sin perjuicio de lo anterior, si las acciones acumuladas fueran la de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y la de reclamación de rentas o cantidades debidas, la cuantía de la demanda vendrá determinada por la acción de mayor valor”.***



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

En los supuestos de acumulación de la acción de desahucio y de la acción de reclamación de rentas, de acuerdo con la actual redacción del artículo 252.2, dado que la cuantía de las acciones provienen del mismo título, ésta vendrá determinada por la suma del valor de todas las acciones acumuladas, en cuyo caso, la cuantía en estos supuestos sería la suma de las rentas reclamadas y del importe de una anualidad de renta (salvo que se aplicara el criterio literalista del valor de la finca). En virtud de la modificación ahora introducida, en estos supuestos, la cuantía de la demanda vendrá determinada por la acción de mayor valor, lo cual parece lógico, ya que, de lo contrario, se producía en estos casos una elevación artificial de la cuantía, con especial trascendencia en materia de costas procesales y de intervención de abogado y procurador.

**Once.** Se modifica el apartado 3 del artículo 437 mediante la adición de un último inciso, quedando redactado en los siguientes términos:

*“Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o por **expiración legal o contractual del plazo**, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario toda 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 un mes, ni superior al de dos meses desde que se notifique la demanda. **Igualmente, podrá interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora***



***que se fije por el Juzgado a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549”.***

De la modificación efectuada cabe destacar, en primer término, la equiparación del régimen jurídico del desahucio por expiración del plazo, con el del desahucio por impago de rentas o cantidades debidas, a efectos del compromiso de condonación, lo que es reflejo, de nuevo de la “voluntas legislatoris” de equiparación al máximo de ambos regímenes.

En segundo término, el inciso final que ahora se introduce, hace referencia al contenido de la demanda de desahucio, contemplando que, junto al compromiso de condonación, pueda el arrendador incluir en la misma la previsión de que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento, en la fecha y hora que se fije por el Juzgado. Dicha previsión se cohonesta con lo dispuesto en el artículo 440.3, en donde se contempla que, en el auto de admisión de la demanda, el Tribunal fijará “día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento”.

A su vez, ambos preceptos deben ponerse en relación directa con lo previsto en el nuevo apartado 3 del artículo 549 (que se introduce en el punto Diecisiete del Anteproyecto), de conformidad con el cual: ***“En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, la solicitud de ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de la sentencia, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora***



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

***señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la citación al demandado”.***

Lo señalado en estos preceptos supone una importante novedad en aras a la agilización y simplificación del procedimiento, pues implica que el demandante puede solicitar la ejecución de la sentencia en la demanda y, en ese caso, y sin necesidad de demanda ejecutiva, se producirá la ejecución directa de la sentencia condenatoria.

La fecha de lanzamiento podrá fijarse, bien en la sentencia, bien en la propia citación al demandado para la vista. La previsión anticipada de la fecha de lanzamiento en el auto de admisión y citación, reduce pues la actividad judicial necesaria para obtener el desalojo, evitando dilatar la efectividad de la sentencia condenatoria y eliminando el trámite de solicitud de ejecución.

La reforma conlleva el ahorro de ulteriores actuaciones judiciales de apercibimiento y señalamiento, que han venido constituyendo una de las habituales causas de dilación del proceso, sin que ello perjudique al arrendatario, pues, naturalmente, se anulará el señalamiento del lanzamiento si se produce la absolución del demandado o se recurre la sentencia. Se otorga, por otro lado, al arrendador la seguridad jurídica, en los casos de sentencia favorable, de la fecha concreta en que dispondrá de la posesión del inmueble, por lo que, sin conculcación de ningún derecho, se gana en economía procesal y se favorece la celeridad del procedimiento, lo que debe ser objeto de valoración positiva.



En cualquier caso, lo señalado en estos preceptos no puede ser entendido como una derogación tácita ni puede estimarse incompatible con lo previsto en los artículos 548 y 704 LEC en materia de ejecución sobre bienes inmuebles, ya que se trata exclusivamente de una especialidad para los supuestos previstos en el precepto examinado, por lo que tales preceptos seguirán siendo de aplicación en los demás casos de entrega de bienes inmuebles, distintos de los contemplados en el precepto examinado.

**Doce.** Se modifica el apartado 3 del artículo 438, en los siguientes términos:

*“No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones salvo las excepciones siguientes:*

*(...)*

*3. La acumulación de las acciones de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago **o por expiración legal o contractual del plazo**, con independencia de la cantidad que se reclame. **Asimismo también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho”.***

La modificación introducida viene, de nuevo, a equiparar el desahucio por expiración del plazo con el desahucio por impago, en este supuesto, a efectos de acumulación de acciones. A estos efectos, debe



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

tenerse en cuenta que no siempre la jurisprudencia ha admitido la posibilidad de que pueden ejercitarse en la misma demanda acciones de desahucio por impago y por expiración del plazo de duración, considerando que se producía incompatibilidad ex artículo 71. 2 y 3 LEC al nacer de hechos diferentes (SSAP de Vizcaya, Sección 5ª, de 23 de febrero de 2005 y de Cáceres, Sección 2ª, de 13 de mayo de 2005 no admiten dicha acumulación). Aunque otras, como la SAP de Jaén, Sección 6ª, de 14 de noviembre de 2003, no aprecian inconveniente en su ejercicio acumulado.

En general, también las Audiencias Provinciales suelen rechazar la acción de acumulación de rentas debidas con la acción de desahucio por expiración del plazo, al considerar que nacen de hechos diferentes y que resulta impedido por el art. 73.1.2 LEC (que las acciones acumuladas no deban, por razón de la materia, ventilarse en juicios de distinto tipo), objeción esta última que ahora resultaría salvada, dado que el presente Anteproyecto somete ambas acciones al trámite del juicio verbal.

Menor reservas parece que puede suscitar el hecho de que pueda acumularse la acción de reclamación dirigida contra el fiador o avalista solidario que no haya atendido el requerimiento de pago efectuado por el arrendador, pues, en este caso, se produce claramente una identidad de objeto y materia, dado que el procedimiento se dirige en ambos casos a la reclamación de cantidades vencidas y no pagadas por el obligado con carácter de fiador o avalista, por lo que el supuesto se inserta sin dificultad en el ámbito del artículo 72 LEC (acumulación



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

subjettiva de acciones) al tratarse de un mismo título o causa de pedir, idéntico o conexo con el que se dirige frente al arrendatario.

**Trece.** Se modifica el apartado 3 del artículo 440, en los siguientes términos:

*“En caso de demandas de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, el Tribunal indicará, en su caso, en la citación para la vista, la posibilidad de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 22 de esta Ley, así como si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del art. 437, que la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21, a cuyo fin se otorgará un plazo de cinco días al demandado para que manifieste si acepta el requerimiento. También se apercibirá al demandado en la citación que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites, **y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia, el sexto día siguiente a contar del señalado para la vista.** Igualmente el Tribunal fijará en el auto de admisión día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, **que deberá producirse antes de un mes** desde la fecha de la vista, advirtiendo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, **sin necesidad de notificación posterior.**”*

Nuevamente procede reiterar aquí la voluntad explícita del redactor del Anteproyecto de imprimir, no ya agilidad, sino notable



velocidad en la tramitación de estos supuestos de desahucio, eliminando o concentrando trámites, adelantando el lanzamiento y, en definitiva, garantizando al arrendador la máxima rapidez en la recuperación del inmueble arrendado.

En concreto, con la presente modificación, se suprime el trámite de citación para la notificación de la sentencia y el de notificación del lanzamiento en el caso de sentencia condenatoria, y se fija taxativamente el plazo para el lanzamiento en un período inferior a un mes desde la fecha de celebración de la vista (en la redacción actual, se señala que dicho plazo “podrá” ser inferior a un mes). Realmente, se trata de un supuesto que cabría calificar, al menos, como “peculiar” pues es prácticamente el único supuesto jurídico en el que, antes de que se dicte sentencia firme y sin tener conocimiento del contenido de la sentencia, se está anticipando la vía ejecutiva.

En relación con esta regulación, la cuestión principal que conviene precisar es la relativa a la posible contradicción del plazo señalado para el lanzamiento, con lo dispuesto en los artículos 548 y 704.1 LEC. El artículo 548 contempla el plazo de espera de 20 días para la ejecución de las resoluciones judiciales, pero esa posible contradicción resulta expresamente salvada con la modificación del precepto que efectúa el presente Anteproyecto (apartado dieciséis). En cuanto a la posible contradicción con lo señalado en el artículo 704.1 (plazo de un mes para el desalojo de los ocupantes de inmuebles que deban entregarse), ha de entenderse que no concurre contradicción, en cuanto rige el principio de preferencia de lo señalado en el precepto que



se examina, por aplicación del principio general de “lex specialis” o del principio de “priors leges nihominus stabunt quantum presenti legi non contradicent” (las leyes anteriores subsisten cuando no contradicen la ley vigente).

**Catorce.** Se añade un segundo inciso al apartado 1 del artículo 447, en los siguientes términos:

***“Sin perjuicio de lo anterior, en las sentencias de condena por allanamiento a que se refieren los apartados 3 de los artículos 437 y 440, en previsión de que no se verifique por el arrendatario el desalojo voluntario en el plazo señalado, se fijará con carácter subsidiario día y hora en que tendrá lugar, en su caso, el lanzamiento directo del demandado, que se llevará a término sin necesidad de ulteriores trámites en un plazo no superior a 15 días desde la finalización de dicho período voluntario. Del mismo modo, en las sentencias de condena por incomparecencia del demandado, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite”.***

La regulación que se efectúa es complementaria de la realizada en los artículos 447.3 y 440.3, así como de la prevista en el nuevo apartado 3 del artículo 21 y tiene por objeto, nuevamente la agilización del procedimiento, mediante la inclusión de una previsión específica para el supuesto de incumplimiento por el arrendatario del plazo de desalojo voluntario en el supuesto de allanamiento contemplado en los citados preceptos o en el de incomparecencia del demandado. En estos casos, se incluye la previsión de lanzamiento inmediato, en un plazo no



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

superior a 15 días, y sin necesidad de ulteriores trámites, es decir, sin que haya de procederse a efectuar una nueva notificación al demandado.

**Quince.** Se modifica el apartado 2 del artículo 497 mediante la adición de un nuevo apartado, en el que se dispone lo siguiente:

***“Sin perjuicio de lo anterior, cuando se trate de sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo y el demandado citado en forma no hubiera comparecido en la fecha o en el plazo señalado en la citación, la notificación se hará por medio de edictos fijando copia de la sentencia en el tablón de anuncios del Juzgado”.***

Cabe reiterar de nuevo la pretensión agilizadora y simplificadora del procedimiento que constituye el objeto directo de la modificación introducida, con la que se trata de impedir que la incomparecencia del demandado para la notificación de la sentencia pueda determinar la dilación del procedimiento, contemplando para ello que, en estos supuestos, se acuda al trámite más simplificado de notificación mediante edictos, consistente en la fijación de copia de la sentencia en el tablón de anuncios del Juzgado. Se evita con ello la publicación de edictos en el Boletín Oficial del Estado o en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma que, además de incrementar los costes para el actor demandante ocasiona habitualmente una demora de varios meses en la



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

firmeza de la sentencia y, en consecuencia, en la posibilidad de ejecutarla.

**Dieciséis.** En el artículo 548, que contempla el plazo de espera de la ejecución de resoluciones judiciales y arbitrales. El Anteproyecto añade un segundo apartado con el fin de excluir el desahucio del régimen general previsto y someterlo a sus reglas específicas. Así, se dispone que:

***“Este plazo de espera legal no será de aplicación en la ejecución de resoluciones judiciales o arbitrales de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos”.***

Como ya se ponía de manifiesto en el examen del anterior apartado Trece, la exclusión en estos casos del plazo general de espera en la ejecución de resoluciones judiciales, tiene por objeto hacer posible que el lanzamiento, en el caso de sentencia condenatoria, pueda producirse dentro del plazo fijado en el artículo 440.3, esto es, “antes de un mes” desde la fecha de la vista, posibilidad que no sería efectiva de aplicarse el plazo general de espera. Como ya se señaló en el examen de dicho apartado, la presente modificación viene a confirmar que las reglas de ejecución en materia de desahucio contempladas en la LEC han de ser consideradas como reglas especiales de preferente aplicación, frente a las que con carácter general se contemplan en la ley procesal.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

**Diecisiete.** Se añade un apartado 3 al artículo 549, en los siguientes términos:

***“En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de la sentencia, 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 citación al demandado”.***

Las previsiones contenidas en este apartado guardan directa relación con la nueva regulación que se introduce en el apartado 3 del artículo 437. La regulación contenida en ambos preceptos tiene por objeto permitir la ejecución directa de las sentencias condenatorias de desahucio, sin necesidad de acudir al trámite de ejecución previsto en los artículos 549 y siguientes en los supuestos en que el demandante haya hecho constar expresamente en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento. Se excluye pues el procedimiento de ejecución que requiere la presentación de una demanda basada en un título judicial, ante el propio órgano que conoció el desahucio, y cuya tramitación haría de facto inviable que pudiera producirse el lanzamiento en el plazo inferior a un mes, que se contempla en el artículo 440.3.



**Dieciocho.** El artículo 818 contempla la oposición del deudor en el proceso monitorio, modificándose la redacción de su apartado 2 en los siguientes términos:

*“Cuando la cuantía de la pretensión no excediera de la propia del juicio verbal, **o deba decidirse en juicio verbal por razón de la materia**, el tribunal procederá de inmediato a convocar la vista. Cuando el importe de la reclamación exceda de dicha cantidad, si el peticionario no interpusiera demanda correspondiente dentro del plazo de un mes desde el traslado del escrito de oposición, se sobreseerán las actuaciones y se condenará en costas al acreedor. Si **la presentara en dicho plazo**, se dará traslado de ella al demandado, conforme a lo previsto en los artículos 404 y siguientes de la presente Ley”.*

La modificación efectuada tiene por objeto permitir que todas las reclamaciones de desahucio, por impago o por expiración del plazo legal o contractual, así como las reclamaciones de rentas o cantidades debidas, puedan acudir al cauce del proceso monitorio, habida cuenta de que todas ellas se incluyen, por razón de la materia, y con independencia de su cuantía en el ámbito del juicio verbal, en virtud de la modificación efectuada, del apartado 1.º del artículo 250, que efectúa el presente Anteproyecto.

**Diecinueve.** Como antes se ha mencionado, la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial vino a añadir a la LEC una disposición adicional quinta, que



posibilita la creación por el Ministerio de Justicia, de acuerdo con la Comunidad Autónoma con competencias en la materia y previo informe favorable de Consejo General del Poder Judicial, la creación de Oficinas de Señalamiento Inmediato en aquellos partidos judiciales con separación entre Juzgados de Primera Instancia y Juzgados de Instrucción. Esas Oficinas se prevé que tengan carácter de servicio común procesal y desarrollen funciones de registro, reparto y señalamiento de vistas, comparecencias y actuaciones en los procedimientos previstos en la citada disposición adicional. La modificación ahora introducida es del siguiente tenor:

*“En aquellos partidos judiciales donde se constituyan Oficinas de Señalamiento Inmediato se presentarán ante ellas las demandas y solicitudes que versen sobre las siguientes materias:*

*(...)*

*b) Desahucios de fina urbana **por expiración legal o contractual del plazo o por falta de pago de rentas o cantidades debidas y reclamaciones de estas rentas o cantidades cuando la acción de reclamación se acumule a la de desahucio.***

Se viene pues a equiparar los supuestos de desahucio por impago con los de desahucio por expiración del plazo y a incluir, en todo caso, la reclamación de rentas, cuando se acumule a la acción de desahucio.

La reforma operada por la Ley Orgánica 19/2003, se limita a crear el marco legal para que, en su momento, pueda funcionar un



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

nuevo servicio común procesal: las Oficinas de Señalamiento inmediato (OSI), con funciones de registro, reparto y señalamiento de vistas y libramiento de comunicaciones en determinados procedimientos, que pasan a denominarse *“juicios rápidos civiles”*, entre los cuales se encuentran, tras la modificación ahora introducida, el desahucio de finca urbana por falta de pago de cantidades debidas o por expiración del plazo legal o contractual y las reclamaciones de estas cantidades cuando se acumulen a la pretensión de desahucio. En concreto, en relación al juicio de desahucio, las funciones de las OSI son: a) el registro, el reparto y la remisión de demandas; b) el señalamiento de la vista dentro de los plazos establecidos en el artículo 440.1 LEC y del día y la hora en que tendrá lugar, en su caso el lanzamiento, siempre en un plazo inferior a un mes desde la vista; c) la práctica de las citaciones y oficios, bien a través del servicio común de notificaciones, bien a través del procurador que así lo solicite; y, d) las advertencias que, de acuerdo con el artículo 440.3 LEC, deben consignarse en la citación.

La puesta en marcha de estas Oficinas de Señalamiento inmediato se está tramitando en la actualidad, a través de una disposición específica, sujeta a correspondiente informe del Consejo General del Poder Judicial.

### **3.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal.**

Se modifica el segundo párrafo del ordinal 1º del artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, que queda



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

redactado en los siguientes términos (la modificación introducida figura en negrita):

*“El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. **La misma mayoría se requerirá para la realización de obras o la instalación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del inmueble si suponen la modificación del título constitutivo o de los estatutos.** El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere”.*

La modificación introducida se limita a exigir una mayoría cualificada –idéntica a la exigida para el establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general- para que la Junta de propietarios pueda adoptar acuerdo sobre la instalación de equipos o sistemas dirigidos a la mejora de la eficiencia energética del inmueble, pero únicamente en el supuesto de que la instalación de los mismos suponga la modificación del título constitutivo o de los estatutos.



No cabe formular objeción al hecho de que, aquellos acuerdos que, aún suponiendo una modificación del título constitutivo o de los estatutos, tengan por objeto la instalación de equipos o sistemas en los que concurre la nota tanto del interés común como del interés general, como sin duda son los destinados a la mejora de la eficiencia energética del inmueble, se adopten por una mayoría cualificada y no por unanimidad. Es precisamente esa contribución al interés general el que justifica que dichos acuerdos queden supeditados al interés mayoritario y no al posible arbitrio de un único propietario.

La regulación que se efectúa presupone que únicamente será precisa la mayoría cualificada que se contempla, en el supuesto de que la obra o instalación suponga de facto, la modificación del título constitutivo o de los estatutos, lo que permite entender que, si esta afectación no se produce, se acudirá al régimen general de adopción de acuerdos. A este respecto, cabría plantearse la posibilidad de someter estos acuerdos al mismo régimen previsto para el establecimiento o supresión del resto de los servicios comunes de interés general, que es el que se contempla en el inciso anterior, el cual exige mayoría cualificada de tres quintos, en todo caso (*“incluso cuando supongan modificación del título constitutivo o de los estatutos”*).

Y ello porque, los servicios aquí genéricamente denominados como de “mejora de la eficiencia energética”, y dentro de los cuales se incluyen los de aprovechamiento de nuevas energías, como la solar, o de nuevos suministros energéticos colectivos, son equipamientos destinados a una utilización colectiva sin que se contemple la posibilidad



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

de exclusiones individuales, por lo que, en definitiva se convierten en servicios comunes, razón por la cual, parece razonable que su instalación se sujete, en todo caso, a mayoría cualificada de la Junta de Propietarios, al igual que los demás servicios comunes.

Es todo cuanto tiene que informar el Consejo General del Poder Judicial.

**Y para que conste y surta efectos, extiendo y firmo la presente en Madrid, a quince de octubre del año dos mil ocho.**