

LA EJECUCIÓN EN LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO

Araceli Luquero Diez

**Letrado de la Administración de Justicia. Directora del Servicio Común Procesal
de Ordenación del Procedimiento de Palencia**

La ejecución en los juicios verbales de desahucio

23 a 26 de mayo de 2022



Centro de
Estudios
Jurídicos

SUMARIO

<i>RESUMEN</i>	3
1. INTRODUCCIÓN	4
2. EJECUCIÓN DE SENTENCIAS POR IMPAGO DE RENTAS	7
3. EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE DESAHUCIO POR EXPIRACION DEL PLAZO CONTRACTUAL	11
4. EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE DESAHUCIO POR PRECARIO	18
5. FUTURAS REFORMAS LEGALES	24
6. CONCLUSIÓN	26
BIBLIOGRAFÍA	27



Centro de
Estudios
Jurídicos

RESUMEN

En la presente ponencia se quiere destacar las especialidades de la ejecución de las resoluciones en materia desahucios, sin que exista en la parte general sobre ejecución de Ley de Enjuiciamiento Civil normas propias al respecto.

En el propio procedimiento declarativo el legislador ha permitido lleva a efecto el acto del lanzamiento dando prioridad a los derechos del demandante frente a los del demandado.

La regulación es escasa e incluso en ocasiones contradictoria. Además, se encuentra tan dispersa a lo largo del articulado de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que resulta en muchas ocasiones confusa, pero además por lo parco de las expresiones utilizadas.

Las reformas procesales han sido incesantes en esta materia suponiendo a veces dificultades para los jueces y Letrados de la Administración de Justicia su aplicación.

A pesar de la celeridad que se ha querido dar a la tramitación de este tipo de pretensiones son habituales las dificultades en las que nos encontramos para poner fin al procedimiento y ejecutar la resolución final, básicamente por la tardanza en conseguir con éxito notificar a los demandados, por la posibilidad de solicitar asistencia jurídica gratuita, por la interposición de los recursos y por las suspensiones que se pueden acordar por razones de vulnerabilidad social o económica.

Nos encontramos con procesos que se han visto mejorados enormemente en los últimos años, pero al cual, no obstante, sus diversas regulaciones han llevado a crear un sistema que ha tratado de ofrecer grandes ventajas para los propietarios.

Aun así, considero que aún es largo el camino que se ha de recorrer a fin de crear un procedimiento que sea perfecto para solucionar este tipo de conflictos.

1. INTRODUCCIÓN

La regulación de los juicios verbales de desahucio ha sufrido múltiples modificaciones con el objetivo de dar celeridad a este tipo de situaciones de privación de la posesión al propietario de un bien inmueble rústico o urbano.

Se ha insertado la técnica monitoria, siendo residual la tramitación del juicio verbal, desde la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, encontrándonos claramente ante un procedimiento declarativo contencioso especial.

Las pretensiones en este tipo de procedimientos son dinerarias y también de obligaciones de hacer, esto es, la reclamación de las cantidades debidas y el abandono del inmueble. Dichas pretensiones se pueden formular acumuladamente y es que el artículo 437.4.3º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil permite la acumulación objetiva de juicios verbales entre otros en el siguiente caso:

“La acumulación de las acciones en 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”

A su vez la pretensión del demandante, no sólo es de condena, sino también, suele ser referente a la extinción o resolución del contrato, siendo de tipo constitutivo, dando lugar a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad si previamente se había inscrito el contrato de arrendamiento en dicho Registro.

No podemos olvidar la creación del Registro de sentencias firmes de impagos de rentas en alquiler por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que permite la inscripción de la sentencia que pone fin a los juicios de desahucio. Por real decreto se regulará su organización y funcionamiento, pero aun no se ha dictado. Con la finalidad de ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio del artículo 250.1.1.º o del artículo 438 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el Letrado de la Administración de Justicia correspondiente remitirá dicha información al Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler. Tendrán acceso a la información obrante en el Registro, los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos, sean personas físicas o jurídicas. A tales efectos deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario, limitándose la información a la que tendrá derecho, a los datos que consten en el Registro, relacionados exclusivamente con dicho arrendatario. Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. No obstante, la constancia en el citado Registro tendrá una duración máxima de seis años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.

Además de ser procedimientos declarativos se pueden considerar híbridos de ejecución, ya que el legislador ha permitido que después de dictada la resolución final se lleve a efecto inmediatamente el lanzamiento sin necesidad de presentar un escrito iniciador de ejecución de título judicial.

De hecho, se ha producido una agilización y simplificación de la ejecución, en virtud de los artículos 21.3, 437.3, 440.3 y 447.1, 549.3 y 4, y artículo 703.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, permitiendo que el arrendador no tenga que iniciar procedimiento de ejecución y pueda ver hecho realidad el lanzamiento sin esperar a que transcurra el plazo de veinte días desde la firmeza de la resolución final del declarativo previsto en el artículo 548 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Podemos destacar las siguientes mejoras:

-Sólo con la mera solicitud en la demanda inicial para la práctica del lanzamiento no es necesario acudir a la fase de ejecución.

-Si se dicta una sentencia de allanamiento por el compromiso con efectos de transacción de los artículos 437.3 y 447.1 párrafo segundo de la Ley de Enjuiciamiento Civil, referentes a la condonación de la deuda condicionada al desalojo, en la propia sentencia se determinará que si no se cumple con el plazo de desalojo establecido en la transacción, quedará sin efecto dicho acuerdo, y se ejecutará el lanzamiento sin más trámites y sin notificación alguna al condenado, bien en la fecha fijada en la citación si es posterior o en la que se fije en la sentencia. Este es aplicable a desahucios de arrendamientos de fincas urbanas por impagos o expiración del plazo.

-Se prevé la posibilidad de lanzamiento directo si se dicta sentencia de condena y se produjo la incomparecencia del demandado a la vista oral, conforme al artículo 447.1 párrafo segundo in fine de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

-El artículo 703.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su párrafo tercero se establece que para evitar demoras en la práctica del lanzamiento, previa autorización del Letrado de la Administración de Justicia, bastará con la presencia de un único funcionario con categoría de Gestor, que podrá solicitar el auxilio, en su caso, de la fuerza pública.

Para la entrega de la posesión no podemos olvidar el estudio completo del artículo 703 y 704 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Estamos ante procedimientos sumarísimos por su rapidez en la tramitación, impidiendo sólo el lanzamiento el pago o la enervación, en el caso de los juicios verbales de desahucio por impago de rentas u otras cantidades debidas.

Además su resolución final no produce efectos de cosa juzgada conforme al artículo 447.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y es que no producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumarias. Lo anterior supone que se podrá iniciar otro procedimiento con el mismo objeto, lo cual no es habitual en la práctica, pero que si sucediese podría suponer problemas y consecuencias negativas para las partes ya que, si ya se ha ejecutado la resolución final y sobre todo si se ha lanzado al demandado, restablecer dicha situación sería complejo y en todo caso se producirían importantes daños y perjuicios para las partes.

El artículo 549.3 y 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé también para dar celeridad a los actos ejecutivos posteriores a la resolución final que:

“3.En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera

oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado.

4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones 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.

No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento, deberá haberse procedido en los términos del artículo 441.5 de esta Ley.”

El artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que al demandado, para el caso de viviendas y en el marco sólo del artículo 250.1.1º de dicho texto legal, se le debe haber informado de la posibilidad de acudir a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales, lo que supone en la práctica que antes de lanzar al demandado los servicios sociales deben haber determinado la existencia de vulnerabilidad y la adopción de las medidas más adecuadas para cada caso.

La ejecución provisional de este tipo de resoluciones es posible para el caso de que se haya interpuesto recurso de apelación o revisión contra la resolución final, pero debemos considerarlas en la práctica irrecurribles. La ejecución provisional dineraria no plantea problemas, si bien la ejecución provisional del lanzamiento debería descartarse puesto que restaurar la situación anterior a la ejecución provisional sería imposible o extremadamente difícil. De hecho, el artículo 528.2. 2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé como causa de oposición a la ejecución provisional, resultar imposible o de extrema dificultad, atendida la naturaleza de las actuaciones ejecutivas, restaurar la situación anterior a la ejecución provisional o compensar económicamente al ejecutado mediante el resarcimiento de los daños y perjuicios que se le causaren, si aquella sentencia fuese revocada. Si se consigue acreditar la posibilidad de compensar económicamente los perjuicios que pudiesen causarse al ocupante (por ejemplo, rentas satisfechas en otro alquiler contratado, gastos de traslado, ...), el ejecutante deberá prestar caución. El auto que resuelva la oposición a la ejecución provisional es irrecurrible.

Debemos recordar que el artículo 449.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala que en los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación si, al interponerlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, habiendo querido el legislador impedir a toda costa la segunda instancia y dar prioridad a los derechos del demandante. Así, si el condenado no paga la cantidad de condena, la resolución dictada en la instancia adquiere firmeza automáticamente. Este precepto extiende su ámbito de aplicación a todos los procedimientos que lleven aparejado lanzamiento, y por tanto abarca los desahucios, los precarios, los de ocupas ilegales, si bien condicionado a que exista una condena dineraria.

En cuanto a la ejecución definitiva, supondrá la aplicación de las reglas de la ejecución dineraria del artículo 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil con determinadas especialidades, y también la aplicación de los artículos 699 y siguientes sobre ejecución no dineraria, especialmente de los artículos 703 y 704 de dicho texto legal a fin de entregar la posesión del inmueble a su dueño, existiendo diferencias dependiendo de si el inmueble es una vivienda o si existen terceros en la finca.

Si la ejecución resultase imposible, en aplicación del artículo 18.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, las sentencias se ejecutarán en sus propios términos, pero si la ejecución resultare imposible, el Juez o Tribunal adoptará las medidas necesarias que aseguren la mayor efectividad de la ejecutoria, y fijará en todo caso la indemnización que sea procedente en la parte en que aquélla no pueda ser objeto de cumplimiento pleno. Para el cálculo de la indemnización deberemos acudir al artículo 712 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y especialmente el artículo 717 que versa sobre la petición de determinación del equivalente dinerario de una prestación no dineraria.

Debemos indicar que la ejecución de este tipo de procedimientos debe darse le carácter preferente, dada la situación en juego para el ejecutante, que es hacer efectiva la posesión de un inmueble porque ostenta un título que le legitima.

2. EJECUCIÓN DE SENTENCIAS POR IMPAGO DE RENTAS

En muchas ocasiones el arrendador demandante no insta la ejecución a fin de recuperar las rentas impagadas por ser frecuente la insolvencia del demandado o porque la cantidad a recuperar no es cuantitativamente importante.

Además, lo que más le interesa al demandante es el desalojo del inmueble, perdonando en muchas ocasiones las deudas al arrendatario.

De hecho el artículo 437.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que 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 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 quince días desde que se notifique la demanda. El ámbito de aplicación de este precepto es sólo sin embargo respecto de las fincas urbanas, pero no para las rústicas. Y el ámbito de aplicación se refiere tanto al desahucio por impago como al desahucio por expiración del plazo. Desde la Ley 19/2003 de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, se hizo extensible a los desahucios por expiración legal o contractual del plazo.

Así la condonación puede ser total o parcial. Para el caso de que fuese parcial, el actor podría iniciar la ejecución dineraria de título judicial si se dictase pronunciamiento condenatorio.

Para iniciar la ejecución no es necesario esperar a los veinte días desde la firmeza de la resolución final del declarativo, es decir al plazo de cumplimiento voluntario. De hecho, en la práctica el Decreto final dictado en los juicios verbales de desahucio no se notifica al demandado, al entender que con el requerimiento ya ha tenido conocimiento de la existencia del procedimiento y de lo reclamado, existiendo jurisprudencia en este sentido en el ámbito de los monitorios.

La otra razón de ser de la exclusión de la necesidad de esperar al plazo de cumplimiento voluntario de veinte días es para que no se sigan devengando más mensualidades de renta que deba satisfacer el ejecutado, o al menos las menos posibles, a fin de evitar mayores perjuicios para ambas partes.

La ejecución dineraria aparece regulada en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, donde se establece que, en virtud del título ejecutivo resultará el deber para el arrendatario de entregar una cantidad de dinero líquida.

La demanda ejecutiva pedirá la cantidad establecida en la sentencia, incluyendo la condena de futuro más el 30% por intereses y costas, según lo que afirma el artículo 575.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El importe que se reclame en la ejecución puede ser de dos tipos:

- Si no se reclamó en el proceso previo el lanzamiento, serán las cantidades debidas, en concepto de rentas mensuales, gastos individuales (agua, luz, calefacción, ...), impuestos (impuesto de bienes inmuebles, tasas de basuras, ...), cantidades pagadas por el arrendador que pueda repercutir legalmente al arrendatario como son las reparaciones u obras realizadas en la finca arrendada o las cuotas de la comunidad, ...
- Si se reclamó en el proceso previo el lanzamiento, además de las anteriores se podrán reclamar las que se sigan devengando hasta la fecha efectiva del lanzamiento.

Respecto de la reclamación del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), conviene traer a colación la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sec. 25ª, nº 260/2016, de 4 de julio (LA LEY 119816/2016), que declaró que el proceso de desahucio no era el adecuado para exigir el pago del IBI y tasa de basuras en un caso en que el arrendatario había ampliado la superficie construida, al existir dudas respecto del importe repercutido por estos conceptos.

La cuestión se torna compleja cuando los importes reclamados al arrendatario proceden de otros conceptos, como es el caso habitual de indemnizaciones derivadas del incumplimiento de una obligación contractual. Piénsese, por ejemplo, en el caso de las cláusulas penales moratorias por devolución extemporánea de la posesión del local de negocio arrendado vencido el contrato de arrendamiento, que suele consistir en una penalidad diaria del triple de la renta pactada. Este es el caso de la reciente Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, no 853/2021, de 10 de diciembre (LA LEY 242275/2021), si bien allí la cláusula penal moratoria pactada era del cuádruple de la renta diaria pactada.

Una parte de la doctrina y la tesis predominante en los tribunales (Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 13ª, nº 333/2021, de 17 de mayo (LA LEY 90401/2021); Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 4ª, nº 90/2020, de 24 de febrero (LA LEY 6535/2020); y Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4ª, nº 216/2017, de 31 de marzo (LA LEY 111059/2017)) considera que no procede la acumulación en este proceso especial sumario de acción de reclamación de indemnizaciones pactadas o cláusulas penales o convencionales para el caso de incumplimiento.

Sin embargo, esta tesis no es pacífica. Algunos tribunales consideran que la indemnización exigida en virtud de una cláusula penal entra dentro de la categoría de «cantidad análoga» a renta de la regla especial del art. 437.4. 3ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) (Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección 3ª, nº 180/2011, de 29 de julio (LA LEY 204582/2011); Sentencia de la Sección 9ª de la Audiencia Provincial de Madrid de 23 de diciembre de 2010 y Sentencia de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Granada de 18 de septiembre de 2009 (LA LEY 351153/2009).

El artículo 437.4.3ª LEC prevé la posibilidad que el demandante acumule la acción de reclamación de rentas y «otras cantidades análogas vencidas y no pagadas» a la acción de desahucio por falta de pago o a la acción de desahucio por expiración legal o contractual del plazo.

Así debemos explicar en concepto cantidades análogas y cantidades asimiladas. Debemos decir que «cantidades análogas» y «cantidades asimiladas» a renta son conceptos distintos, a pesar del confusionismo existente en los tribunales (SAP Barcelona, Sec. 13ª, nº23/2019, de 22 de enero; SAP Barcelona, Sec. 13ª, no 938/2019, de 24 de julio (LA LEY 107197/2019); SAP Valladolid, Sec. 1ª, no 218/2007, de 8 de junio (LA LEY 153152/2007); y SAP Ciudad Real, Sec. 1ª, no 249/2006, de 7 de septiembre (LA LEY 110957/2006)). Las «cantidades asimiladas» a renta es un concepto jurídico acuñado por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (LA LEY 81/1964) para referirse al resto de conceptos distintos de renta a cargo del arrendatario exigidos por ley —los aumentos por razón de servicios y suministros a que se refiere el derogado art. 102; los aumentos por razón de obras de reparación de que habla el art. 107; los aumentos por razón de contribuciones especiales a que se refiere el art. 108.2—, que fue desterrado por el legislador de 1994 dada la problemática interpretativa que generó en la práctica forense (STS, Sala Civil, de 15 de junio de 2009), mientras que el concepto de «cantidades análogas» a renta que utiliza la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 (LA LEY 58/2000) se refiere a toda obligación dineraria a cargo del arrendatario por razón del vínculo arrendaticio —y no necesariamente que venga exigida por ley— y que tenga carácter periódico.

Existe una categoría conceptual más a tener en cuenta en los juicios de desahucio arrendaticios que puede generar problemática interpretativa en la práctica forense. Nótese que los artículos. 249.1.6º (LA LEY 58/2000) y 250.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) no utilizan el término «cantidades análogas» a renta para hacer referencia a la regla de tramitación de esta tipología de acciones judiciales, sino el concepto más genérico de «cantidades debidas». Se trata de una categoría más general que engloba toda obligación dineraria a cargo del arrendatario por virtud del título arrendatario —no solo las de carácter periódico—, en las que sí quedarían englobadas las pretensiones económicas derivadas de la aplicación de una cláusula penal. De tal forma, y como apunta García Ceniceros R., que si bien en aplicación de lo dispuesto en el art. 250.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), la acción de reclamación de la indemnización derivada de una cláusula penal debe tramitarse por razón de la materia por el cauce del juicio verbal, no cabe su acumulación a la acción de juicio de desahucio arrendaticio que debe tramitarse por un juicio especial sumario, por no autorizarlo el art. 437.4.3ª de la LEC (LA LEY 58/2000) que se circunscribe a la categoría de «cantidades análogas» a renta.

La razón de este diferente tratamiento jurídico diferenciado que hace la Ley de Enjuiciamiento Civil lo encontramos en que, por naturaleza, las acciones de reclamación indemnizatoria puede que requieran de su exigibilidad y liquidación previa —aun habiéndose fijado el quantum en virtud de la estipulación de una cláusula penal, pues se trata de una obligación de carácter accesorio y que puede ser objeto de moderación ex art. 1154 del Código Civil—, en cuyo caso, deberá ser objeto de una previa declaración judicial en el procedimiento plenario pertinente, pues sobrepasa el ámbito restringido de cognición del juicio de desahucio (art. 440.3 (LA LEY 58/2000), primer párrafo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil), no pudiéndose discutir en dicho proceso sumario cuestiones que por su complejidad obliguen a una previa aclaración o puntualización.

El concepto de renta debe entenderse como aquel que las partes hayan estipulado libremente, la cual puede ser actualizada o elevada como consecuencia de la realización de mejoras.

La reclamación de las rentas será por el importe que corresponda conforme al artículo 220.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esto es, “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, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia, el auto o el decreto incluirán 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”.

Este precepto anterior regula las condenas de futuro. El legislador ha previsto una solución acertada porque está evitando:

- que el arrendador tenga que perder y renunciar a las rentas debidas devengadas desde que se presentó la demanda inicial

- que el arrendador tenga que iniciar un nuevo procedimiento para reclamar dichas cantidades, con los gastos añadidos de la asistencia de abogado y procurador y la dilación en el tiempo para ver satisfechas dichas pretensiones.

Este apartado segundo del artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil fue añadido por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios, pero se podría entender que sin él también podría haberse subsumido en el primer apartado de dicho precepto legal que se refiere a la reclamación del pago de prestaciones periódicas.

En la fase de ejecución se podrá determinar y liquidar las cantidades vencidas de renta hasta el lanzamiento. Se deberá tomar como base la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.

Para ver satisfechas las cantidades reclamadas en la fase de ejecución el ejecutante podrá pedir la averiguación patrimonial del ejecutado a través de las bases de datos y las medidas de garantía que considere, siendo las más habituales el embargo telemático de cuentas bancarias o de devoluciones de la Agencia Tributaria, el embargo de bienes muebles e inmuebles, el embargo de nóminas o pensiones, y todo ello conforme a las reglas previstas para la ejecución dineraria. En el caso de establecimientos mercantiles, locales de negocio, es frecuente pedir el embargo de la recaudación diaria de la caja registradora, y también el saldo de las cuentas asociadas a los datáfonos o TPV (Terminal Punto de Venta) como embargo de crédito a corto plazo o de los rendimientos obtenidos.

Podemos mencionar jurisprudencia sobre el juicio verbal de desahucio de interés:

1) La Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 9ª, fecha de sentencia: 19/05/2016:

“(…) la arrendadora ha sufrido un perjuicio, un lucro cesante producido por la ocupación indebida de la vivienda por los demandados; por ese período (julio 2011 a febrero 2014), la parte arrendadora tiene derecho a que se le compense la ganancia dejada de percibir, equivalente a la renta de mercado de una vivienda como la arrendada, pues los demandados han ocupado indebidamente la vivienda durante ese período (...), reclamando ahora como renta de mercado la cantidad mensual de 514,81 euros. La ocupación indebida se basa en que se les comunicó la resolución del contrato de arrendamiento, luego considerada procedente, pero no procedieron al desalojo entonces, sino varios años después, como se dijo.”

2) El Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, fecha de sentencia: 22/04/2013

“ ... Indica la Audiencia que es cierto que resuelto el contrato de arrendamiento por expiración de plazo, dejan de devengarse las rentas, pasando a constituir su importe la indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento de la obligación del arrendatario de desalojo(...)

(...) Respecto a la caracterización general que se deriva del alcance y contenido de la resolución contractual debe tenerse en cuenta lo declarado recientemente por esta Sala en la Sentencia de 30 de abril de 2013 (núm. 275/2013). En este sentido, conforme a la sentencia citada, deben señalarse las siguientes precisiones. En primer término, hay que destacar que la resolución contractual, como fenómeno jurídico complejo, puede desencadenar una pluralidad de efectos de distinta índole o naturaleza, tales como los deberes restitutorios, la liquidación de la relación contractual llevada a cabo o la posible indemnización de los daños y perjuicios producidos; sin olvidar, las consecuencias que pudieran derivarse de la propia liquidación del estado posesorio que, en su caso, haya comportado la ejecución del contrato. En segundo término, y, en estrecha relación con lo expuesto, también debe señalarse que esta pluralidad de efectos no se produce de un modo autónomo, sino que deben ponderarse y sistematizarse conforme el fundamento común que otorga tanto la naturaleza y alcance de la relación contractual llevada a cabo, como la aplicación técnica de estos efectos en el marco de la resolución operada (...)

(...) la entidad arrendadora durante la prolongación del periodo de ocupación de los locales sufrió un lucro cesante (lucrum cessans) que, fuera de la pérdida de oportunidad de poder alquilar nuevamente dichos locales, debe referenciarse en la ganancia dejada de obtener por la revalorización de la renta pactada.»

3. EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE DESAHUCIO POR EXPIRACION DEL PLAZO CONTRACTUAL

Los juicios verbales de desahucio por expiración del plazo contractual se tramitan por las reglas generales de los juicios verbales del artículo 437 a 447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que el artículo 440.3 de dicho texto legal sólo se refiere en su ámbito de aplicación a desahucios por impago de cantidades, sin perjuicio de otras especialidades que vamos a ver en este apartado.

Hubiese sido deseable que para los juicios de desahucio por expiración del plazo el legislador hubiese permitido la aplicación del artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y sin embargo a pesar de haberse reformado la materia en múltiples ocasiones, no ha sido así.

En dichos procedimientos se suele pedir la resolución del contrato, el lanzamiento, e incluso a veces la reclamación de las rentas y demás cantidades debidas.

Si el arrendatario sigue disfrutando de la vivienda, ¿se le puede reclamar alguna cantidad por el tiempo que ha disfrutado, a partir de la expiración del plazo?:

- Cuando se presenta la demanda por expiración del plazo, se acumula la acción de indemnización de daños y perjuicios derivados de la privación del derecho de uso de la vivienda objeto de arrendamiento a razón de la última mensualidad que abonó el arrendatario, por cada mes completo transcurrido desde que el inquilino ha estado disfrutando de la

vivienda sin derecho alguno y sin abonar ninguna cantidad en concepto de daños y perjuicios, hasta la fecha de la entrega de la posesión.

-A este respecto, la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife Sentencia nº 204/2014 de 12 de junio JUR 2014/233373 señala que: FUNDAMENTO JURÍDICO 3º: Entrando a conocer y resolver las cuestiones suscitadas con motivo del recurso formulado por el actor, ha de adelantarse el éxito del mismo por las razones que a continuación se exponen. Solicitada de modo expreso por el actor la condena del demandado “al pago de las cantidades que correspondan por los meses durante los que esté siendo ocupado el local, conforme a la renta que estuvo vigente durante el arrendamiento del mismo”, debe discrepar este tribunal del criterio de la juzgadora de la instancia desestimatorio de esta pretensión, pues si bien es cierto que el demandado intentó continuar abonando las cantidades correspondientes a las mensualidades siguientes al mes en que vencía el contrato -febrero de 2013- hasta julio de 2013 y que el actor rechazó dicho cobro, también lo es que aquél lo hacía en concepto de rentas devengadas de conformidad con su criterio de que el contrato arrendaticio continuaba en vigor, vigencia que, como resulta de lo establecido en la sentencia ahora recurrida y en la presente resolución, finalizó en febrero de 2013, por lo que, a la luz del criterio jurisprudencial recogido en el párrafo segundo del fundamento de derecho tercero de esa sentencia recurrida, de innecesaria reproducción en la presente, debe concluirse de distinto modo que la juzgadora de la instancia, siendo patente el perjuicio ocasionado al actor al haber continuado el arrendatario demandado en el uso y posesión del local con posterioridad a la finalización del contrato, perjuicio que ha de computarse en atención al importe de la renta mensual pactada por los hoy litigantes -1.300 euros-, debiendo satisfacer, en definitiva, la cantidad total resultante de la suma de los importes mensuales transcurridos desde marzo de 2013 hasta el efectivo desalojo del local arrendado, sin que proceda pago alguno de intereses de demora, salvo los correspondientes a la mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento, computados desde la presente sentencia, por no haberse solicitado de modo expreso en la demanda y por el inicial rechazo a la recepción de las cantidades giradas, en cuanto pudieron haberse admitido en el concepto pretendido en la demanda.”

En el presente apartado nos vamos a centrar en el pronunciamiento condenatorio sobre el lanzamiento.

Y para su estudio vamos además a desarrollar las diferencias entre la práctica del lanzamiento en un juicio verbal de desahucio por impago de rentas y un juicio verbal de desahucio por expiración del plazo.

Respecto del juicio verbal de desahucio por impago de cantidades, la fecha del lanzamiento se acuerda en el mismo Decreto de admisión, y si no existe oposición, se mantendrá si es posible. Suele dificultar que el lanzamiento se practique el día inicialmente señalado, las notificaciones al demandado que puedan resultar infructuosas a lo largo del procedimiento o que pida la asistencia jurídica gratuita.

Para el caso de oposición, conllevando la celebración de vista y el dictado de sentencia, será esta la que determine la fecha en que debe practicarse el lanzamiento. Así debemos tener en cuenta el artículo 440.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El artículo 440.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que:

“En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice 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 que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en

la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y horas exactas para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiéndolo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas, sin necesidad de notificación posterior”

Dicha previsión debe entenderse extensible a los juicios verbales de desahucio por falta de pago y por expiración del plazo, resultando dudoso si puede extenderse a las fincas rústicas. La extensión a las fincas rústicas puede entenderse excluida en virtud del artículo 447.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre el dictado de sentencias en los juicios verbales en general al prever lo siguiente:

“Practicadas las pruebas, el tribunal podrá conceder a las partes un turno de palabra para formular oralmente conclusiones. A continuación, se dará por terminada la vista y el tribunal dictará sentencia dentro de los diez días siguientes. Se exceptúan los juicios verbales en que se pida el desahucio de finca urbana, en que la sentencia se dictará en los cinco días siguientes, convocándose en el acto de la vista a las partes a la sede del tribunal para recibir la notificación si no estuvieran representadas por procurador o no debiera realizarse por medios telemáticos, que tendrá lugar el día más próximo posible dentro de los cinco siguientes al de la sentencia.

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 periodo 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 falta de comparecencia del demandado a la vista supone que la sentencia será estimatoria del desahucio y además, el lanzamiento debe verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista. Dicho plazo de treinta días a veces es complicado cumplirlo, no ya por razones de agenda, si no sobre todo porque se suele esperar a la firmeza de la sentencia la cual es susceptible de recurso de apelación en el plazo de veinte días desde su notificación. Sin olvidar de que el juzgador puede tardar en redactar la sentencia, y excederse del plazo de diez días general o de cinco días en el caso de fincas urbanas.

En todo caso debemos entender discutible que el artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sea exclusivo para los desahucios por impago de rentas, y que podría también aplicarse a los procedimientos de desahucio por expiración del plazo contractual o legal. Para sostener dicha teoría debemos enlazarlo con lo que nos dice el 440.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En virtud de dicho precepto:

-En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice 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 que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiéndolo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.

-Este artículo nos indica, ni más ni menos, que “Todos los procedimientos de desahucio” –sin exclusión ni excepción según la acción ejercitada- tienen que tener fecha para la vista y fecha para el desahucio fijada desde su mismo Decreto de Admisión a trámite. Porque difícilmente se le puede citar en el requerimiento que se le realice para recoger una Sentencia seis días después de una vista si no se le dice la fecha de la tal vista. Y por lo mismo, tampoco puede fijarse fecha de lanzamiento en el plazo legal previsto de 30 días

desde la fecha de la vista si no se conoce la fecha de tal vista. Además, indica la necesidad de un requerimiento cuyo contenido exacto se deja en el aire pero que necesariamente debe ser de desalojo del inmueble.

- Además conforme al artículo 549.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil también así lo podemos entender: En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado.

En cuanto a la posibilidad de solicitar la ejecución en la demanda conforme al artículo 437.3 y 549.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debemos decir que el segundo inciso del artículo 437.3 no indica que exclusivamente sea para las fincas urbanas como sí se hace en su primer inciso. Ese segundo inciso indica que, “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 hecho, el artículo 549.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no distingue entre fincas rústicas y urbanas, haciéndolo extensible a los juicios de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, ya termine el procedimiento por Sentencia o Decreto. Además, el artículo 437.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil extiende su ámbito de aplicación a desahucios por falta de pago y por expiración del plazo contractual o legal.

Estamos ante una doble demanda, la del declarativo y la de la ejecución, cuando así lo solicite el demandante, y así lo ha querido el legislador para dar celeridad al lanzamiento, puesto que antes de dicha previsión se dilataban en el tiempo, y muy frecuentemente se practicaban transcurridos no sólo meses si no también algún año desde la presentación de la demanda.

De igual manera la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, modificó el artículo 549.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al recoger que el plazo de espera legal de veinte días desde la firmeza de la resolución final del artículo 548 de dicho texto legal no será de aplicación en la ejecución de resoluciones 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. En el segundo párrafo del artículo 549.4 se añade que sin embargo cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento, deberá haberse procedido en los términos del artículo 441.5 de esta Ley, frustrando en este caso la rapidez de la ejecución del lanzamiento. Así, conforme a este artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se podría entender que incluso en fase de ejecución, si nos encontramos ante lanzamientos de viviendas habituales, antes del lanzamiento se recabará informe de servicios sociales para que determinen la vulnerabilidad y el Letrado de la Administración de Justicia para ese caso acordará la suspensión del procedimiento durante como máximo un mes si el ejecutante es persona física y durante tres meses si el ejecutante es persona jurídica desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales, a fin de que servicios sociales adopten las medidas correspondientes. En la práctica en la mayor parte de las ocasiones los servicios sociales, en cuanto a las medidas a adoptar se refieren a que han informado a los ejecutados de las ayudas

que pueden recibir. Todo ello sin olvidar el artículo 150.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados, habiendo sido añadido ese apartado cuarto por la Ley 5/2018, de 11 de junio de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

A pesar de la celeridad de la que ha querido dotar el legislador para la diligencia de ejecución del lanzamiento, a veces surgen circunstancias que impiden que se lleve a efecto. El caso típico es que en la vivienda existan menores, pues hay que tener en cuenta el interés superior del menor, incluso a veces se ha acordado la suspensión del lanzamiento por los tribunales hasta que finalicen el curso escolar.

Para el caso de que se iniciase una ejecución no dineraria de título ejecutivo porque en la demanda del declarativo no se hubiese solicitado el lanzamiento sin necesidad de demanda ejecutiva debemos estudiar el artículo 703 y 704 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Existen corrientes de que el artículo 703 y 704 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sólo se apliquen a los desahucios en los que ha habido oposición, a fin de que no pierda celeridad el juicio verbal de desahucio en el que no se produce pago, ni oposición, ni desalojo ni enervación.

Es prácticamente infrecuente hoy en día que no se solicite la ejecución del lanzamiento en la demanda inicial del declarativo.

Así, se dictará el Auto despachando ejecución que contenga los pronunciamientos del título ejecutivo y el Decreto simultáneo que contendrá los despachos necesarios para dar cumplimiento al título ejecutivo.

Se ordenará lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo, lo cual está pensado para el caso de que el contrato de arrendamiento esté inscrito en el Registro de la Propiedad, debiendo practicarse asiendo sobre su resolución.

Se ordenará que se retiren las cosas que no sean objeto del título, normalmente los enseres y bienes muebles, pues en otro caso se considerarán abandonados en el acto del lanzamiento. Los bienes abandonados, por tanto, pueden ser susceptible de ocupación por el ejecutante conforme al artículo 610 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Dichos bienes ocupados por el ejecutante pueden servir para satisfacerle los daños y perjuicios sufridos porque así lo permite el artículo 703.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por ejemplo, por existir desperfectos en el inmueble. Si el ejecutante no desea ocupar los bienes y vaciar el inmueble, los gastos que eso le suponga podría incluirlo en las costas.

Lo que no puede hacer el ejecutado es retirar cosas que pertenezcan al ejecutante por ejemplo en un arrendamiento de vivienda amueblada, normalmente existiendo un inventario incorporado como anexo a estos contratos. Si el ejecutado no entrega los bienes del inventario al ejecutante podrá incurrir en responsabilidad civil e incluso penal por apropiación indebida.

Cuando en el acto del lanzamiento se reivindique por el que desaloje la finca la titularidad de cosas no separables, de consistir en plantaciones o instalaciones estrictamente necesarias para la utilización ordinaria del inmueble, se resolverá en la ejecución sobre la obligación de abono de su valor, de instarlo los interesados en el plazo de cinco días a partir

del desalojo. Así, en el caso de existir ese tipo de cosas no separables en la misma ejecución hay que resolver sobre el reembolso de su valor, debiendo solicitarse por los interesados en el plazo de cinco días desde el desalojo. Se excluye que se pueda pedir por tanto el pago del terreno o la demolición o arranque de plantaciones. Los trámites a seguir no se han concretado por el legislador, pudiendo dictarse en la misma resolución los actos ejecutivos que corresponda, pudiéndose remitir a la parte a que acuda al correspondiente procedimiento declarativo o que se abra pieza separada para seguir los trámites del artículo 712 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil a fin de cuantificar dicho valor, siendo el más adecuado el supuesto previsto en el artículo 717 terminando dicha pieza por Auto con efectos de cosa juzgada susceptible de recurso de apelación.

Para la práctica del lanzamiento será suficiente la presencia del funcionario de Gestión Procesal, sin que deba acudir obligatoriamente el Letrado de la Administración de Justicia, sólo si lo considera necesario. Para el acto del lanzamiento se podrá recabar el auxilio de las Fuerzas de Seguridad, guardia civil o policía. Dice el precepto que la presencia única del gestor es para evitar demoras en la práctica del lanzamiento y requiere la autorización del Letrado de la Administración de Justicia.

Si con anterioridad a la fecha fijada para el lanzamiento, en caso de que el título consista en una sentencia dictada en un juicio de desahucio de finca urbana, se entregare la posesión efectiva al demandante, acreditándolo el arrendador ante el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, se dictará decreto declarando ejecutada la sentencia y cancelando la diligencia, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta del estado en que se encuentre la finca. Así, el legislador sólo ha querido que se aplique a desahucios de fincas urbanas y no rústicas. Normalmente entregan las llaves en el Juzgado celebrándose una comparecencia al respecto para a continuación hacer lo necesario para que lleguen a las manos del ejecutante. En este caso, ya sólo se practicará el lanzamiento si lo solicita el ejecutante a fin de dejar constancia del estado de la finca, y ello es para que en el Acta que se redacte se relacionen los daños existentes para su posterior reclamación en el procedimiento declarativo que corresponda. Estos supuestos no deben considerarse de satisfacción extraprocesal por entrega de las llaves, sino que permitiría el posterior Decreto de archivo de la ejecución del artículo 570 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por satisfacción de las pretensiones del ejecutante.

El artículo 704 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de vivienda habitual, el Letrado de la Administración de Justicia les dará un mes para su desalojo a los ejecutados, prorrogable por otro mes más por causa justificada.

Este artículo 704 parece contradictorio con el artículo 440.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El artículo 440.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que el plazo indicado en la resolución para efectuar el lanzamiento sea inferior a 30 días desde la fecha señalada para la vista y sin embargo el artículo 704 recoge que cuando el inmueble sea vivienda habitual se le dará un plazo de un mes para el desalojo pudiéndose prorrogar por causas justificadas.

Dicha contradicción se viene considerando que ha sido un error del legislador que puede dar lugar a sentencias incoherentes y contradictorias.

Así, existen varias interpretaciones respecto de la contradicción mencionada:

- Se puede entender que, siguiendo una posición garantista, la aplicación del artículo 440.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se dará cuando no nos encontremos ante

vivienda habitual del ejecutado o de personas que de él dependan. En caso encontrarnos ante la vivienda habitual del ejecutado o de las personas que de él dependan, aplicaremos el artículo 704. Esta tesis puede plantear problemas, porque podría el arrendatario solicitar la prórroga por un mes más, y entonces deberá valorarse si está justificada. Por Auto de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, Sección 5ª, de 16 de enero de 2006 se afirmó que “la prórroga no depende de presupuestos legales reglados, sino que el Tribunal aprecie la concurrencia de “motivo fundado”. De dicha interpretación se deduce que la duración de la prórroga no tiene por qué ser de un mes, puede ser inferior teniendo en cuenta las circunstancias de cada caso.

- Otra orientación jurisprudencial considera que al que hay que proteger es al arrendador. Así, considera que existiendo una norma específica para los desahucios en el artículo 440.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no puede aplicarse la regla general del artículo 704, debiendo por tanto practicarse el lanzamiento en los incumplimientos de arrendamientos en un plazo que inferior a 30 días desde la vista.

El artículo 704 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé la posibilidad de dirigir la demanda frente no solo al demandado, si no también frente a las personas de quienes de él dependan (por ejemplo, hijos) o con quien comparta la utilización (por ejemplo, el cónyuge o pareja). Así parece ser que no era necesario que la demanda del declarativo se dirigiese contra esos dependientes o con los que se comparte el uso de la finca. De hecho, es habitual que cuando se va a practicar el lanzamiento el funcionario se encuentre en la finca no sólo al ejecutado si no a más personas con las que conviva.

Si el inmueble estuviera ocupado por terceras personas, habrá que notificarles la existencia del procedimiento para que en 10 días presenten el título posesorio. Dicha notificación en principio no podrá ser edictal pues no se daría el caso de que se ignorase su domicilio pues será el inmueble que está ocupando. Si no aportasen los títulos que justifica su posesión, supondrá el inmediato lanzamiento, porque se producirá la preclusión del plazo. Si aporta el título servirá de prueba para la posterior vista. El ejecutante podrá pedir su lanzamiento si les considera ocupantes de hecho o sin título, de lo que se dará traslado a los ocupas, y se seguirán los trámites del artículo 675. 3 y 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esto es, se señalará la celebración de una vista y se dictará Auto contra el que no cabe recurso en el que se resolverá sobre si los ocupantes tienen derecho o no a permanecer en la finca. Si los ocupantes no comparecen a la vista se acordará en todo caso el lanzamiento. El ejecutante no podrá pedir por tanto el lanzamiento de los ocupantes que tengan un legítimo título posesorio.

Una vez resuelto el incidente de ocupantes del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el legislador ha previsto que los interesados puedan ejercer sus derechos en el juicio que corresponda. Lo que quiere decir que el Auto final del incidente de ocupantes que se tramitará en pieza separada no produce efectos de cosa juzgada. Resulta discutible si en el mismo Auto pueda existir un pronunciamiento sobre las costas, debiendo ceñirse dicho Auto a si procede o no el lanzamiento de los ocupas.

También sería posible el planteamiento de una tercería de dominio antes de la práctica del lanzamiento por un tercero que alegase que el bien es de su propiedad y no del ejecutante. El tercerista podría ser a la vez el ocupante del inmueble, y por tanto el título que justifica su

situación ya no sería posesorio, como sería un contrato de arrendamiento o un usufructo, si no un título de la propiedad, dominical.

Si tras practicarse el lanzamiento el ejecutado o terceros volvieran a ocupar la vivienda unos días más tarde por las mismas personas, incluso a pesar de haberse cambiado la cerradura, ladrillado ventanas, ..., debemos entender que deberá reabrirse la ejecución, pues obligar al ejecutante a iniciar otro proceso declarativo será sumamente gravoso para él.

El artículo 699 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé la posibilidad de que, en el requerimiento, el tribunal podrá apercibir al ejecutado con el empleo de apremios personales o multas pecuniarias. En los juicios verbales de desahucio donde se pretende la ejecución inmediata, en la práctica puede carecer de sentido dicha posibilidad, pues retrasará la finalidad y fin de este tipo de ejecuciones.

El artículo 700 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que si lo acordado no pudiere tener inmediato cumplimiento, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutante, podrá acordar las medidas de garantía que resulten adecuadas para asegurar la efectividad de la condena, lo cual tiene más sentido para el caso de que se deban asegurar responsabilidades pecuniarias como son las costas de la ejecución, indemnización por retrasos,... pudiendo consistir esas medidas en medidas cautelares consistentes en embargos preventivos.

La notificación del Auto y del Decreto despachando ejecución se realizará al Procurador del ejecutado si tenía dicha representación en el declarativo, sin perjuicio de la notificación personal que servirá por ejemplo para imputarle un delito de desobediencia a la autoridad.

4. EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE DESAHUCIO POR PRECARIO

El proceso declarativo de juicio verbal de precario se rige por las reglas generales del artículo 437 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, encontrándonos ante un juicio plenario que produce plenos efectos de cosa juzgada.

El artículo 250.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que por razón de la materia, con independencia de la cuantía se sustanciarán por las reglas del juicio verbal 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.

Conocerá de este procedimiento el Juzgado de lugar donde esté la finca y por tanto también de la posterior ejecución de título judicial.

Según Sentencia de la Audiencia Provincial de Palencia, Sección 1ª 178/2020, de 28 de mayo, Ponente D. José Alberto Maderuelo García, para que prospere este tipo de procesos se necesita:

- a) Que la persona que ejercite la acción tenga la posesión mediata de la finca como propietaria, usufructuaria, o por cualquier otro título que le de derecho a disfrutarla. Lo que determina la legitimación activa posterior en la fase de ejecución, debiendo coincidir el demandante con el ejecutante.
- b) Que la persona demandada disfrute o tenga en posesión inmediata del inmueble, sin título legitimador de clase alguna, de manera que, si quedase acreditada la

existencia real de título válido y eficaz a favor del ocupante, amparador de la posesión detentada, la acción ejercitada no podrá prosperar puesto que éste perdería el carácter de precarista. Lo que determina la legitimación pasiva posterior en la fase de ejecución, debiendo coincidir el demandado con el ejecutado.

La expresión del artículo 250.1.2º de la Ley de “cedida en precario”, es susceptible de diferentes interpretaciones. Puede así considerarse que el precario se limita al supuesto en que concurra un previo pacto de cesión de inmueble a título gratuito y a su ruego, con exclusión de situaciones semejantes como es la ocupación de hecho o cuando se discute la titularidad dominical.

La jurisprudencia considera como precario una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho.

Así, el juicio por precario abarcará toda pretensión de recuperación del inmueble fundada en una cesión de precario, o cuando concurra algún tipo de consentimiento incluso tácito, pudiendo ser un procedimiento adecuado a pesar de que se afirme por el demandado que la finca no ha sido estrictamente cedida en precario, incluyendo por tanto supuestos de ausencia de consentimiento.

Habrà que examinar el título de la parte demandante y de la parte demandada. El demandado deberá acreditar la existencia de una relación jurídica con el demandante.

Siguiendo con el concepto de precario, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, nº 502/2021, de 7 de julio, Ponente: Su Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile, que tiene como Asunto la Doctrina jurisprudencial sobre el concepto y requisitos del precario y sobre el procedimiento judicial de la acción de desahucio por precario establece: "La institución jurídica del precario no aparece específicamente regulada en nuestro ordenamiento, si bien la mayoría de la doctrina lo encuadra en el art. 1750 del Código Civil. No obstante, ha sido desarrollado por una abundante jurisprudencia, que ha definido el precario como "una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho" (sentencias 110/2013, 28 de febrero; 557/2013, 19 de septiembre; 545/2014, de 1 de octubre, y 134/2017, de 28 de febrero). Existe el precario: (i) cuando hay una situación de tolerancia sin título; (ii) cuando sobreviene un cambio de la causa por cesar la vigencia del contrato antes existente, (iii) o incluso la posesión gratuita sin título y sin la voluntad del propietario (Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1.958 y 30 de octubre de 1.986, entre otras)."

La jurisprudencia más reciente considera que la figura jurídica del precario abarca todos los supuestos en que una persona posee alguna cosa sin derecho para ello, resolviendo la jurisprudencia, al determinar su ámbito, que este concepto no se refiere exclusivamente a la graciosa concesión de su uso a ruego de quien lo pide y mientras lo permite el concedente, sino que se extiende a aquellas situaciones en que poseyéndose de hecho las cosas, sin

embargo no se corresponde con la posesión o titulación jurídica de las mismas, es decir, que se amplía a cuantos sin pagar renta o merced utilizan la posesión de un inmueble careciendo de título adecuado para ello, ya por no haberlo tenido nunca, bien porque teniendo en un tiempo virtualidad la haya perdido, deviniendo ineficaz, de donde tal posesión de hecho o detentación material sólo tiene, a lo más, base en la concesión graciosa y revocable del dueño respecto al precarista, que se convierte en abusiva y da lugar al desahucio cuando falta la tolerancia y el dueño no quiere seguir favoreciendo en aquella forma al que disfruta de la posesión.

El concepto de precario abarca los siguientes supuestos:

- posesión concedida: por concesión graciosa del dueño de la cosa sin fijación de duración ni de uso y supone un título contractual que se extingue al producirse la revocación de la concesión, a modo de contrato de comodato

- posesión tolerada, que se inicia por el precarista sin voluntad del dueño de la cosa, pero con actitud de condescendencia o beneplácito de éste

- posesión sin título, bien porque nunca lo ha tenido, bien porque ha perdido el que tenía y no existe condescendencia o beneplácito del dueño del bien.

Respecto de la legitimación activa, será ejecutante el titular registral, uno de los cotitulares que actúa en beneficio de la comunidad, el poseedor real, el poseedor que ha vendido la finca, los herederos en su totalidad o alguno de ellos en beneficio de la herencia, el usufructuario, cualquier comunero o el legatario.

Por Sentencia del Tribunal Supremo 4385/2020, se reconoce la legitimación activa a las comunidades hereditarias y postgananciales frente a un cotitular que detenta la posesión de manera exclusiva. Se declara la viabilidad de la acción en beneficio de la comunidad.

Por Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 1953, de 8 de julio de 1964, de 3 de marzo de 1965, se reconoció legitimación activa al arrendatario contra el precarista.

Respecto de la legitimación pasiva, será del poseedor del bien inmediato y real. Si son varios los ocupantes tendremos un litisconsorcio necesario. En definitiva, será demandado y posteriormente ejecutado las personas a cuyo favor se realizó la cesión, y no hace falta demanda a los hijos menores del precarista que también posean el inmueble, ni a otro tipo de ocupantes a los que no se les ha cedido el precario, sólo al que dice ser el titular de la posesión.

La jurisprudencia ha reconocido legitimación pasiva a los coherederos cuando ocupa el inmueble antes de la partición y adjudicación de la herencia, sin el consentimiento del resto (Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección 5ª, de 4 de mayo de 2012).

En el caso de crisis matrimoniales, lo referente al uso del domicilio familiar no conlleva la existencia de un precario, la resolución judicial solo supone la concentración en uno de los cónyuges de las facultades de dominio, posesión, uso y disfrute que con anterioridad ostentara el matrimonio (Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Primera, de 7 de julio de 2003).

La Sentencia final del juicio verbal de precario produce efectos de cosa juzgada, y admite ejecución provisional y definitiva de obligación de hacer o no hacer del artículo 699 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La sentencia estimatoria implica la declaración negativa de la existencia del título posesorio a favor del demandado.

Por Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, se estableció que se suspenderá el plazo de diez días previsto en el art. 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o la celebración de la vista si la persona arrendataria acredita que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica a que se refiere el artículo 5 del presente real decreto-ley, acompañando su escrito de los documentos a que se refiere el artículo 6. Supuesto aplicable a los juicios verbales de desahucio de derivados de un contrato de arrendamiento del artículo 250.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho Real Decreto ha sufrido las siguientes modificaciones:

- Por Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo, se amplía el plazo de suspensión hasta el 31 de enero de 2020.

- El Real Decreto-ley 37/2020 de 22 de diciembre, por el que se adoptan las medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, denominado de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes: prevé la posibilidad, a instancia de la parte arrendataria, de abrir un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 956/2020 de 3 de noviembre.

- El Real Decreto-Ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, en su D.F.1ª, modifica el Título del art. 1bis del Real Decreto Ley 11/2020, y su art. 1.bis.1, y el art. 1.bis.7.b) y c). El art. 1 bis en realidad está en el Real Decreto 37/2020. Esta reforma se refiere y hace extensivo su ámbito de aplicación a los lanzamientos en procesos penales y también a la suspensión durante el estado de alarma del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2º, 4º y 7º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Esto es a los juicios verbales de precario. Preveía la suspensión hasta la finalización del estado de alarma.

Estos casos de suspensión del precario, no obstante, solo se aplican cuando el propietario es un gran tenedor de vivienda, que es el que posee más de diez inmuebles.

- El Real Decreto-Ley 2/2021, de 26 de enero, de refuerzo y consolidación de medidas sociales en defensa del empleo, en su D.F. 8º, modifica el art. 2 y 4.1 del Real Decreto Ley 11/2020.

- Por el Real Decreto-Ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, que modifica el Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo, se prevé la posibilidad de la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, a instancia del arrendatario, hasta la fecha

máxima del 9 de agosto de 2021. Dicho Real Decreto 8/21 modifica el art. 1, 1bis, 2, 4.1 del RD 11/2020, y modifica el RD-ley 37/2020 sobre la compensación.

-El Real Decreto-Ley 16/2021 de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica., prorroga la suspensión de los lanzamientos hasta el 31 de octubre de 2021.

- El Real Decreto-Ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica., prorroga la suspensión de los lanzamientos hasta el 28 de febrero de 2022: prevé la posibilidad de la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, a instancia del arrendatario, hasta la fecha máxima del 28 de febrero de 2022.

- Conforme al Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de los trabajadores autónomos, para la transición hacia los mecanismos estructurales de defensa del empleo, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, se prevé la posibilidad de la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, a instancia del arrendatario, hasta la fecha máxima del 30 de septiembre de 2022.

Para añadir garantías al proceso, el Gobierno aprobó también la posibilidad de solicitar una compensación a los propietarios, cuando deben soportar la paralización del proceso durante más de tres meses sin que las Administraciones hayan encontrado al hogar que va a ser desahuciado una alternativa habitacional

Eso implicará también alargar el plazo para pedir las compensaciones hasta el 31 de octubre, y vincular estas indemnizaciones, que hasta ahora se sufragaban con el plan estatal de vivienda 2018-2021, con el nuevo plan estatal (que comprende desde 2022 hasta 2025).

Lo que no ha formado parte de la prórroga, y acabará el 28 de febrero de 2022, son otras dos medidas que el Ejecutivo puso en marcha en marzo de 2020 para paliar los efectos de la crisis sobre la vivienda. El primero es la prórroga extraordinaria de contratos a la que pueden acogerse los inquilinos. Hasta ahora estos podían solicitar quedarse seis meses más en el piso, y el arrendador no podía negarse, en las mismas condiciones del contrato que tuvieran y siempre que este fuera a expirar antes de acabar febrero. Desde el 1 de marzo, esa posibilidad ya no existirá. Y tampoco podrá pedirse la moratoria de pagos que, en el caso de los grandes tenedores y bajo ciertas condiciones, obligaba a reducir el precio del alquiler en un 50% durante cuatro meses o, alternativamente, a suspender por completo el pago en ese mismo periodo para luego recuperar el 100% de las cantidades no satisfechas prorrateándolas en las mensualidades posteriores. Estas medidas, muy vinculadas a la coyuntura de los meses más duros de la pandemia, “apenas tenía ya efectividad” y por eso se ha decidido no prolongarlas.

- Por Ley 4/2022, de 25 de febrero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica se realizan las siguientes modificaciones, que supone que cuando se trate de procedimientos civiles del art. 250.1,2º, 4º y 7º y de procedimientos penales, la prórroga sólo se ha mantenido hasta el 28 de febrero de 2022 y no hasta el 30 de septiembre como en los juicios verbales de desahucio:

Disposición final tercera. Modificación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19:

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el título y el apartado 1 del artículo 1 bis, que quedan redactados de la siguiente manera:

«Artículo 1 bis. Suspensión hasta el 28 de febrero de 2022 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.

1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 28 de febrero de 2022, en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello, el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta el 28 de febrero de 2022.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, dejarán de surtir efecto en todo caso el 28 de febrero de 2022.»

Dos. Se modifican las letras b) y c) del apartado 7 del artículo 1 bis, que quedan redactadas del modo siguiente:

«b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.

c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.»

En definitiva, con la llegada la pandemia y hasta la finalización de estado de alarma se permitía la suspensión de los juicios verbales de desahucio y su lanzamiento, en un momento inicial. Después dicha posibilidad por el Real Decreto-Ley 1/2021 se hizo extensivo a los juicios verbales de precario. Después dichas suspensiones se previeron hasta el 9 de agosto de 2021, después hasta el 31 de octubre de 2021, después hasta el 28 de febrero de 2022 y después hasta el 30 de septiembre de 2022, si bien para el caso de los juicios verbales de precario la última prórroga ha sido hasta el 28 de febrero de 2022.

Así, ya no es posible acordar la suspensión del lanzamiento en fase de ejecución de los juicios verbales de precario por razones de vulnerabilidad en virtud de las modificaciones legales del Real Decreto 11/2020. Dicha decisión en principio correspondía al Letrado de la Administración de Justicia, pero por el Real Decreto-Ley 37/2020 de 22 de diciembre, se creó un incidente en el que tras oír a las partes con aportación de la documentación correspondiente y recabar informe de los servicios sociales, termina por Auto judicial.

No es aplicable para los juicios verbales de precario el artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre comunicación a los servicios sociales para que informe sobre la vulnerabilidad del demandado, en la fase declarativa, puesto que expresamente el precepto se refiere al artículo 250.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si que es aplicable el artículo 150.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que establece que Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados. Lo que supondrá que hasta que los servicios sociales no actúen si así procediese, no se efectuará el lanzamiento.

Entiendo que no es aplicable el artículo 440.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a los juicios verbales de precario, a pesar de que diga en todos los juicios de desahucio, y por tanto sólo será aplicable a los juicios de desahucio por impago o por expiración del plazo legal o contractual.

Obtenida una sentencia condenatoria favorable por precario el demandante podrá iniciar la ejecución en defecto de cumplimiento voluntario conforme al artículo 699 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y especialmente el artículo 703 y 704 de dicho texto legal, pretendiendo el desalojo del ejecutado de la finca.

El legislador no ha previsto que en el Decreto de admisión del juicio verbal por precario se pueda fija fecha de lanzamiento, como ocurre en el desahucio por impago de renta de contrato de arrendamiento. Algunos juzgados interpretan extensivamente dicho precepto, extendiendo al precario el régimen jurídico del artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues los beneficios para el demandante serán importantes, realizando una aplicación analógica.

Tampoco el legislador ha previsto para los precarios la aplicación del artículo 437.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre el compromiso de condonar del demandante a cambio del desalojo del demandado, ni tampoco la del artículo 549.3 sobre posibilidad del actor de pedir en la demanda del declarativo la ejecución del lanzamiento sin necesidad de iniciar el correspondiente procedimiento de ejecución de título judicial. Esta última posibilidad de está extendiendo analógicamente por economía procesal, pero sin base legal, pudiendo dar lugar a nulidad de actuaciones por no observar las normas procesales y dar lugar a indefensión.

Debemos considerar inaplicable al precario el artículo 449 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que no conllevan condenas dinerarias.

5. FUTURAS REFORMAS LEGALES

Debemos analizar el Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda.

Dicho Anteproyecto prevé una aproximación a la reforma del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad y prevé modificar la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En la web del Diario La Ley, Lidia Domínguez Ruiz, Profesora Contratada Doctora de Derecho Procesal, Universidad de Almería, Diario La Ley, Nº 10000, Sección Doctrina, 1 de Febrero de 2022, Wolters Kluwer se ha publicado lo siguiente:

Prevé modificar la Ley de Enjuiciamiento Civil, a través de su disposición adicional séptima, introduciendo importantes cambios en el procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad. Así, y teniendo en cuenta que las medidas a favor de los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad, hasta ahora analizadas, pueden solicitarse, en principio, hasta el 30 de septiembre de 2022, el mencionado Anteproyecto pretende seguir protegiendo a este colectivo en el caso de que se vean inmersos en un procedimiento de desahucio de su vivienda habitual, ampliando de esta manera su ámbito de protección.

Una de las novedades principales es la eliminación de la necesidad de consentimiento del interesado en el traslado a las Administraciones públicas competentes para comprobar su situación de vulnerabilidad.

En este sentido, se prevé la modificación del apartado 4 del artículo 150 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) relativo a la notificación de la resolución que contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda. Actualmente, dicho precepto establece que en esos casos «se dará traslado a los servicios sociales públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados». En cambio, con la regulación propuesta se dará traslado «a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación», pero, como ya hemos apuntado, sin necesidad de que el interesado tenga ya que prestar su consentimiento para proceder a dicha consulta, lo cual guarda relación con las reformas previstas para la tramitación de la suspensión del procedimiento de desahucio o lanzamiento, a los efectos de que las Administraciones competentes adopten las medidas propuestas para resolver la situación de vulnerabilidad del arrendatario.

En concreto, con la regulación prevista en el Anteproyecto, si se acredita la situación de vulnerabilidad del arrendatario, la suspensión del desahucio no se produce de manera automática por el letrado de la Administración de Justicia, como dispone el actual artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), si no que será el Juez quien decida previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto. De manera que, con las modificaciones previstas para el apartado 5 del artículo 441 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), y sin perjuicio de que se le informe a la parte interesada de la posibilidad de acudir a las Administraciones competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, será el Juez el que, de oficio, comunique inmediatamente a las Administraciones competentes la existencia del procedimiento para que éstas puedan verificar si existe situación de vulnerabilidad. Y, de existir, tendrán que presentar al Juzgado una propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social y una propuesta de medidas de atención inmediata. Una vez presentadas, en los plazos habilitados al efecto, el letrado de la Administración de Justicia dará cuenta inmediata al tribunal y, también, traslado a las partes, quienes contarán con cinco días para instar lo que convengan a su derecho. Además, si fuese necesario por la inmediatez de las fechas, el letrado de la Administración de Justicia podrá suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento.

Asimismo, se prevé la inclusión de un nuevo apartado 6 al artículo 441 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) en el cual se hace referencia ahora a la duración y a la competencia para acordar la suspensión. En este sentido, una vez que las partes han

presentado sus escritos o transcurrido el plazo para ello, será el tribunal el que mediante auto decida sobre la suspensión o no del proceso. Lo que hará a la vista de la información recibida por las Administraciones públicas competentes y, en su caso, de las alegaciones de las partes. De acordar la suspensión, lo hará durante un plazo máximo de dos meses si el arrendador es una persona física, mientras que si fuese persona jurídica el plazo será de cuatro meses; aumentándose así los plazos actuales de uno y tres meses, respectivamente. Y, una vez adoptadas las medidas por las Administraciones competentes o transcurrido el plazo máximo de suspensión señalado, la suspensión se alzarán automáticamente continuando el procedimiento por todos sus trámites.

Finalmente, cabe señalar que, el Anteproyecto introduce un nuevo apartado 7 al artículo 441 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) a los efectos de dar también protección al arrendador. Y es que como prevé el mencionado apartado, el tribunal al tomar su decisión sobre la suspensión o no del proceso, previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, tendrá que apreciar también las situaciones de vulnerabilidad que pudiesen concurrir en el arrendador, así como cualquier otra circunstancia acreditada en autos. Para lo que se establecen unos parámetros concretos de vulnerabilidad económica basada en criterios de carácter objetivo.

6. CONCLUSIÓN

Según Eduardo Trigo Sierra y Encarnación Pérez-Pujazón, abogados, que sufren también los problemas de este tipo de procedimientos desde el otro lado de la barrera, como conclusión, que hago mía, son tantos los escollos y dificultades que, en ocasiones, transforman un procedimiento, en principio, sencillo en un verdadero calvario para el propietario, que ve como la solución se alarga en el tiempo, sin mucha perspectiva para resarcirse mediante el cobro de las rentas que se devenguen durante la tramitación y la condena al pago de las costas, ya que en muchas ocasiones el arrendatario moroso es insolvente. La necesidad de un procedimiento de desahucio rápido y sin peripecias procesales es imperativa en la sociedad actual. La agilidad en la resolución de las relaciones arrendaticias trasciende a los menos intereses subjetivos de las partes, pues impacta directamente sobre el legítimo derecho a la propiedad, su pleno uso y disfrute y en la política general de la vivienda.

Se impone una reforma unitaria del juicio de desahucio que alivie estas tensiones derivadas de las diferentes interpretaciones doctrinales y jurisprudenciales que hemos esbozado. Sin perjuicio de lo anterior, tenemos una buena legislación procesal que simplemente requiere limar una serie de cuestiones que en la práctica, han resultado espinosas.

A ello se une la abultada carga de trabajo que pesa sobre los juzgados y tribunales, si bien, ésta es una cuestión que sólo puede encontrar solución vía dotación de recursos mediante el aumento del número de órganos jurisdiccionales y personal a su servicio, unida a un aumento de las medidas encaminadas a la racionalización de los medios existentes. Mientras estos problemas estructurales no se solucionen, el establecimiento de plazos para las actuaciones de los órganos jurisdiccionales resultará, normalmente, inútil.

BIBLIOGRAFÍA

- Bonet Navarro, José: *Los juicios de desahucio. Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario*. Editorial Thomson Reuters Aranzadi, 2021.
- Fernandez Gil, Cristina: *Los procesos para el desalojo de los okupas y otras reformas de la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Editorial Tecnos, 2019.
- Jimenez Muñoz, Francisco Javier: *Régimen Jurídico de los desahucios y lanzamientos*. Editorial Juruá, 2017.
- Mozas Pillado, Juan: *Ocupantes ilegales de inmuebles. Una perspectiva penal y criminológica. Especial referencia al desalojo policial*. Editorial Atelier, 2021.
- Garberí Llobregat, José: *Los juicios verbales de desahucio*. Editorial Aferre, 2018.
- Izquierdo Blanco, Pablo y Picó i Junoy, Joan: *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas*. Editorial Bosch, 2018.
- Sanchez Ruiz de Valdivia, I. y Olmedo Cardenete, M.: *Desahucios y Ejecuciones hipotecarias*. Editorial tirant lo blanch, Valencia, 2014.
- Garberí Llobregat, José: *Los juicios verbales de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Editorial Bosch, 2016.
- Codón Alameda, Alfonso: *Ocupaciones ilegales: soluciones penales y civiles*. Editorial Aferre, 2022.
- Izquierdo Blanco, Pablo y Picó i Junoy, Joan: *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas*. Editorial Bosch, 2017.
- Toribios Fuentes, Fernando: *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Editorial Lex Nova, 2012.
- Fernandez Gil, Cristina: *La Ley de Enjuiciamiento Civil comentada*. Editorial Tecnos, 2017.