



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

IX LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

18 de marzo de 2009

Núm. 28-10

ENMIENDAS

122/000010 **Proposición de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago, y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación, en el Boletín Oficial de las Cortes Generales, de las enmiendas presentadas en relación con la Proposición de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago, y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social.

Palacio del Congreso de los Diputados, 13 de marzo de 2009.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds, presenta las siguientes enmiendas parciales a la Proposición de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta

de pago, y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de marzo de 2009.—**Gaspar Llamazares Trigo**, Diputado.—**Joan Herrera Torres**, Portavoz del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds.

ENMIENDA NÚM. 1

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
de Esquerra Republicana-
Izquierda Unida-Iniciativa
per Catalunya Verds

De supresión.

Se suprimen los artículos primero, segundo y tercero.

MOTIVACIÓN

Si bien es cierto que no es rechazable sin más adoptar medidas para agilizar y facilitar los trámites que

hacen frente a los impagos de rentas, de manera que los propietarios de viviendas aumenten su confianza en el mercado de alquiler, no es menos cierto que es igual de importante considerar las posibles repercusiones negativas en las economías más débiles.

Medidas como las que se proponen en esta iniciativa vienen siendo demandadas por los propietarios de viviendas en alquiler, quienes alegan problemas para conseguir un desahucio rápido en el caso de impago de rentas o de finalización del plazo del contrato de arrendamiento, cuando los inquilinos no desalojan la vivienda voluntariamente.

Sin embargo, algunos profesionales del sector, como los administradores de fincas y agentes inmobiliarios, ven con absoluto escepticismo propuestas de este tipo. Es muy probable que la teórica eficacia de estas medidas radique más en un estado de opinión que en la práctica real, ya que en los casos en que los juzgados son ágiles el problema prácticamente desaparece.

Por el contrario, desde el punto de vista de los derechos del arrendatario, se puede dejar a los inquilinos en una situación muy vulnerable; situación que se agrava por la dificultad de garantizar mediante políticas públicas el derecho a una vivienda de forma inmediata.

Sería irresponsable no considerar la situación económica actual caracterizada por un desempleo en aumento y una restricción considerable en la concesión de créditos, que dificultaría el pago de las rentas o la enervación de la acción de desahucio. Siendo dudoso que las medidas que contempla esta proposición de Ley revitalicen por sí solas el mercado del alquiler, existe el grave riesgo de dejar sin vivienda a un número importante de ciudadanos.

Las medidas que se establecen son inoportunas y prácticamente inviábiles en un contexto de crisis económica, cuando menos si no van acompañadas de otras políticas para proteger el derecho a la vivienda de los ciudadanos cuyos ingresos se ven afectados por la propia crisis. Todas las medidas están orientadas a beneficiar a los arrendatarios de viviendas sin regular ninguna contrapartida favorable a los arrendatarios.

Consideramos que lo único positivo de esta proposición de Ley es su disposición adicional única, donde se mandata al Gobierno a presentar un proyecto de Ley por el que se cree el Fondo de ayudas destinadas a sufragar el impago de las rentas del alquiler de vivienda habitual para personas en situación de alta vulnerabilidad social y víctimas de acoso inmobiliario.

A la Mesa de la Comisión de Justicia

El Grupo Parlamentario Mixto, a instancia del Diputado don Francisco Jorquera Caselas, Diputado del Bloque Nacionalista Galego (BNG), al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado de la proposi-

ción de ley orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago, y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de marzo de 2009.—**Francisco Xesús Jorquera Caselas**, Diputado y Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 2

FIRMANTE:

Don Francisco Xesús

Jorquera Caselas

(Grupo Parlamentario Mixto)

De supresión del apartado dos del artículo segundo, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Texto que se propone:

Se propone suprimir la totalidad del apartado dos del artículo segundo, por el que se añaden dos nuevos párrafos al apartado 4 del artículo 22 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.

JUSTIFICACIÓN

La simplificación procesal no debe mermar la adecuada salvaguarda de los derechos de las partes, por lo que la facultad de enervación de desahucio, que posee el demandado, no debe quedar al arbitrio del demandante, al objeto de garantizar una posición de igualdad en el procedimiento de desahucio entre actor y demandado que impida actuaciones fraudulentas o abusos de derecho.

A la Mesa de la Comisión de Justicia

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 126 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago, y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de marzo de 2009.—**Soraya Sáenz de Santamaría Antón**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

ENMIENDA NÚM. 3**FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso**

Al artículo primero. Apartado 1

De supresión.

Se propone suprimir el apartado 1 del artículo primero de la proposición de ley, que añade un párrafo al final del artículo 547 de la Ley de Orgánica del Poder Judicial.

JUSTIFICACIÓN

La finalidad de la modificación que se pretende introducir a través del apartado cuya supresión proponemos no es otra que permitir realizar a los miembros de dichas Fuerzas, de forma excepcional, funciones de ejecución forzosa en el ámbito civil, circunscritas a actuaciones de lanzamiento de finca urbana por rústica «o de desalojo de domicilio» ordenado por el Juez o «autoridad competente».

Con independencia de la valoración que puede merecer distraer recursos propios del Ministerio del Interior para labores concernientes a la Administración de Justicia, lo cierto es que tal atribución desmerece al personal al servicio de ésta, promovándose la iniciativa en un momento inadecuado, pues está aun pendiente de implantación y desarrollo el nuevo modelo de oficina judicial que introdujo la Ley Orgánica 19/2003.

Es precisamente dentro de este marco donde se debería potenciar la acción de servicios comunes especializados en este tipo de actuaciones, dotándoles de los medios adecuados y coordinando su actuación —cuando fuere preciso— con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad. Recuérdese, además, que según el artículo 478 de la Ley Orgánica del Poder Judicial los integrantes del Cuerpo de auxilio judicial tiene la condición de «agentes de la autoridad» en la ejecución de lanzamientos.

El desacierto de esta proposición se advierte más si ponemos en relación esta hipotética actuación con lo previsto en el artículo 703 de la LEC, abriéndose el interrogante de cómo se acreditará entonces la reivindicación de cosas no separables, y muy especialmente, la existencia de desperfectos en el inmueble originados por el ejecutado o los ocupantes, máxime cuando en este caso es posible acordar la retención y constitución en depósito de bienes suficientes del posible responsable para responder de los daños y perjuicios causados.

Es precisamente competencia del Cuerpo de Gestión Procesal y Administrativa documentar lanzamientos [artículo 476.c)], siendo la razón de ser de tal función la de permitir obtener la debida constancia de las circunstancias indicadas (los desperfectos, la existencia

de bienes reivindicables) en aras a su posterior reclamación.

Por último, la utilización del término «excepcionalmente» generará numerosas dudas interpretativas a la hora de determinar cuándo se podría acudir a este tipo de auxilio y cuando no, siendo habitual a fecha de hoy que el órgano judicial oficie a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para que de que acuda e intervenga en lanzamientos que se presumen conflictivos, bien por venir precedidos de suspensiones previas, bien por la más que previsible actitud de sus ocupantes.

ENMIENDA NÚM. 4**FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso**

Al artículo segundo. Apartado 1

De supresión.

Se propone suprimir el apartado 1 del artículo segundo de la proposición de ley, que añade un nuevo apartado 3 al artículo 21 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

JUSTIFICACIÓN

La redacción que ofrece el nuevo apartado 3 del artículo 21 parece confundir los términos «allanamiento» y «transacción», al igual que ocurre en el apartado 3 del artículo 440 con el que está en relación.

Si las partes, al margen del cauce procesal previsto, alcanzan un acuerdo transaccional, deberá estarse al mismo, siendo libre la propiedad de estipular las cláusulas o condiciones que mejor garanticen su derecho en caso de incumplimiento. La transacción tiene su propio cauce procesal, tanto para su homologación judicial, como para su ejecución; alcanzado un acuerdo transaccional, carece de sentido el que se dicte una sentencia de allanamiento: bastaría el auto por el que se homologase, el cual constituye título ejecutivo directamente ejecutable (artículo 517.1.3.º).

ENMIENDA NÚM. 5**FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso**

Al artículo segundo. Apartado 1

De modificación.

En caso de que no se admita la enmienda anterior proponemos la siguiente alternativa:

Se propone modificar el apartado 1 del artículo segundo de la Proposición de Ley, que añade un nuevo apartado 3 al artículo 21 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá el siguiente texto:

«Igualmente se procederá a la ejecución dineraria por el total de la deuda debida hasta la fecha efectiva del lanzamiento, procediéndose igualmente al requerimiento de pago y, en su caso, embargo de bienes el mismo día y hora.»

JUSTIFICACIÓN

Se debe de intentar garantizar el cobro de las cantidades debidas para evitar que a la parte se le ocasione el mínimo perjuicio económico, lo que se podría dificultar si luego no hay posibilidad de localizar a los mismos debido al cambio de domicilio, y cuando se trate de desahucio de fincas urbanas donde residen los mismos.

ENMIENDA NÚM. 6

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso

Al artículo segundo. Apartado 2

De modificación.

Se propone modificar el apartado dos del artículo segundo de la proposición de ley, que añade un nuevo apartado 4 al artículo 22 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tendrá el siguiente texto:

«4. Será necesaria, en todo caso, la conformidad del actor para la terminación sin más del juicio. A tal efecto se le dará audiencia por el término de un día para manifestar su conformidad, interpretándose afirmativamente su silencio. En los casos de disconformidad el juicio continuará su curso.»

JUSTIFICACIÓN

Parece adecuado que, si al actor le es exigible que precise en la demanda si el arrendatario puede o no enervar la acción, le sea igualmente dable la oportunidad de manifestarse en torno a la procedencia de la enervación intentada de contrario.

Resulta lógico que el juicio continúe su curso, en caso de oposición a la enervación, cuestión a resolver

por el juzgador, máxime cuando en caso de dar la razón al demandante (y estimar que no cabe enervar), necesariamente el procedimiento debe seguir su curso a los efectos de determinar ahora si procede o no el desahucio del inquilino.

No obstante, razones prácticas aconsejan que el silencio del arrendador no tenga la consideración de «disconformidad», puesto que ello generará una actuación a la que vendrá obligado a la parte demandante, pudiendo ocurrir que manifieste expresamente su conformidad días después (o incluso al iniciar el juicio), lo que propiciará dudas en lo que al pronunciamiento de costas procesales se refiere.

Tampoco parece razonable hacer puntualización alguna en materia de costas procesales. Aunque la Ley de Enjuiciamiento Civil no lo establece expresamente, nuestras Audiencias Provinciales, prácticamente sin excepción, confirman el criterio de imponerlas al arrendatario en caso de terminación del juicio de desahucio por enervación de la acción, siguiendo el criterio de la anterior Ley, dado que es el incumplimiento contractual del inquilino el que fuerza el procedimiento, siendo evidente el éxito de la demanda de no haber mediado el pago enervador,

ENMIENDA NÚM. 7

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso

Al artículo segundo. Apartado 10

De modificación.

Se propone modificar el apartado 10 del artículo segundo de la proposición de ley, que modifica al apartado 3 del artículo 437 de la ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que tendrá el siguiente texto:

«3. En los procesos en que se ejercite la acción de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, se tendrá presente lo siguiente:

a) Que 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 el demandante indique.

b) Se podrá interesar en la demanda que se tenga por solicitado el lanzamiento en la fecha y hora que hubiese señalado el Juzgado sin necesidad de notificación expresa, para el caso que la sentencia fuese condenatoria.»

JUSTIFICACIÓN

La solicitud previa de lanzamiento en la tramitación de los juicios de desahucio se esta relevando poco práctica pues, no solo retrasa la tramitación inicial del pleito (tiempo que transcurre entre la comunicación al oportuno servicio común —existente en las principales capitales de provincia— y la respuesta de éste), sino que en bastantes casos resulta ineficaz al no resultar posible haber recorrido la totalidad del cauce procesal —habiendo obtenido la firmeza de la sentencia condenatoria— el día de la fecha fijada.

Parecería correcto que tal fijación quedase al arbitrio de la parte actora, que conocerá —en función del cúmulo de asuntos que penden sobre el órgano judicial— la oportunidad o acierto de tal fijación, así como el mantenimiento del ofrecimiento de condonación, aún cuando se modifique el plazo de cumplimiento voluntario dejándolo al árbitro de la parte. No obstante, esto implicaría la modificación de un precepto (artículo 440.3) que no es objeto de propuesta.

Dicho lo anterior, lo que no puede compartirse es que se configure de manera preceptiva la realización de un requerimiento previo para el ejercicio de la acción de desahucio; ello implicará un enjuiciamiento previo por parte del juzgador en el trámite inicial de admisión de la demanda (examen que deberá de abarcar su correcta realización, la persona con la que se ha entendido, la inexistencia de fondos en la cuenta corriente designada, etc.), aumentando las posibilidades de inadmisión (aún cuando solo fuese por razones formales).

Además, no despeja la duda de cómo ha de proceder el arrendador cuando le constase que su inquilino ha abandonado el inmueble (sabedor pues de la Ineficacia e imposibilidad del requerimiento).

ENMIENDA NÚM. 8

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso

Al artículo segundo. Apartado 11

Se propone modificar el apartado 11 del artículo segundo de la proposición de ley, que modifica al apartado 3 del artículo 438 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, adicionando el siguiente párrafo, que tendrá este texto:

«Asimismo también podrán acumularse, cualquiera que fuese su cuantía, las acciones contra el fiador o avalista solidario.»

JUSTIFICACIÓN

Si bien parece acertada la introducción de esta previsión en aras al cobro de la totalidad de la deuda pendiente, la presencia del fiador o avalista a la litis podrá conllevar el retraso de la acción principal y, por ende, la recuperación de la posesión del inmueble arrendado, pues bastará la oposición de éstos para dificultar la resolución de la litis, de forma transaccional o no.

No se comparte el requisito del requerimiento, que encarece, condiciona y retrasa el ejercicio de la acción.

Dado que quedaría al arbitrio de la parte tal acumulación cabría admitir la propuesta en los términos que se han expuesto líneas arriba.

ENMIENDA NÚM.9

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso

Al artículo segundo. Apartado 12

De supresión.

Se propone suprimir el apartado 12 del artículo segundo de la proposición de ley, que modifica al apartado 3 del artículo al 440 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

JUSTIFICACIÓN

Sin perjuicio de lo que ya se dijo con respecto a la modificación que se pretende realizar del artículo 21, conviene señalar:

a) La propuesta habla de «apartado 21», cuando debe decir «artículo 21».

b) La aceptación del compromiso que se indica implicará una «transacción» pero no un «allanamiento»: la primera tiene su propio régimen de ejecución y no se entiende que pueda «quedar sin efecto»: el propio acuerdo transaccional debe prever las consecuencias de su incumplimiento que, en este plazo, deberían ser el inmediato lanzamiento, sin concesión de plazo o consideración alguna.

c) La fijación del plazo de un mes desde la fecha de la vista resultará Irrealizable en todos aquellos partidos judiciales desbordados por la carga de trabajo, debiendo asumir los servicios comunes procesales esta tarea, de forma eficaz y mediante la dotación de los medios oportunos.

No se aprecia que la reforma pretendida aligere la situación actual; con frecuencia, el demandado no acude al acto del juicio, por lo que comienza una nueva

«batalla», ahora para notificarle la sentencia (el inquilino, sabedor del contenido de la resolución, volverá a hacer todo lo posible para evitar su notificación y así continuar en el uso del inmueble). Obsérvese que el precepto no da solución a lo que a buen seguro ocurrirá: que el demandado tampoco comparezca a recoger la sentencia, por lo que sería preceptivo intentar su notificación mediante el sistema ordinario.

ENMIENDA NÚM. 10

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso**

Al artículo segundo. Apartado 13

De supresión.

Se propone suprimir el apartado 13 del artículo segundo de la proposición de ley, que modifica al apartado 1 del artículo al 447 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

JUSTIFICACIÓN

Como se ha señalado al respecto de la modificación anterior, exigir la presencia del demandado a un acto posterior para la notificación a las sentencias resultará estéril pues si no compareció al acto del Juicio, raro será que lo haga para que le sea notificada una sentencia cuyo contenido prevé (por mandato legal, pues el artículo 440 impone la estimación de la demanda en caso de incompetencia el demandado al juicio). Nada se avanzará pues al tenerse que notificar la sentencia por los cauces legales actuales.

ENMIENDA NÚM. 11

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso**

Al artículo segundo. Apartado 14

De supresión.

Se propone suprimir el apartado 14 del artículo segundo de la proposición de ley, que adiciona un nuevo párrafo al apartado 2 del artículo al 447 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

JUSTIFICACIÓN

Resulta discutible que se pueda exigir, a quien pretenda revisar en juicio ordinario lo resuelto en sentencia carente de los efectos de la cosa juzgada, la acreditación de encontrarse al corriente en el pago de la renta; en primer lugar, téngase en cuenta que la ejecución de dicha resolución judicial habrá provocado su lanzamiento, por lo que —en definitiva— se le estaría exigiendo el pago por el uso y disfrute de un bien del que previamente habría sido desposeído.

En segundo, lo que justifica a el requisito de la consignación es evitar que la interposición de recursos (artículo 449.1 de la LEC) tenga una finalidad torticera, retrasando la solución definitiva de la litis sin dar cumplimiento a lo que constituye la principal obligación del arrendatario y, precisamente, evitar la paradoja de que se discuta si se está o no al corriente en el pago de la renta sin realmente acreditarlo de antemano.

De aquí que no parezca acertada la propuesta pues no solo carece de justificación práctica sino que nada soluciona la agilización del juicio de desahucio.

ENMIENDA NÚM. 12

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso**

Al artículo segundo. Apartado 15

De supresión.

Se propone suprimir el apartado 15 del artículo segundo de la proposición de ley, que modifica los apartados 1 y 2 del artículo 490 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

JUSTIFICACIÓN

La propuesta nada dice al respecto de lo previsto en la disposición final decimosexta de la propia LEC, evitando su desarrollo; además, se introducen cuestiones relativas a la legitimación que precisamente se tratan en el artículo siguiente; finalmente, referencia al apartado 1, número 1, del artículo 477, siendo que dicho precepto, en su número 1 únicamente dispone que: «El recurso de casación habrá de fundarse, como motivo único, en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso».

ENMIENDA NÚM. 13

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso

Al artículo segundo. Apartado 16

De modificación.

Se propone modificar el apartado 16 del artículo segundo de la proposición de ley, que añade un párrafo nuevo al artículo 548 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, modificando todo el texto del precepto, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 548. Plazo de espera de la ejecución de resoluciones procesales o arbitrales.

1. El tribunal no despachará ejecución de resoluciones judiciales o arbitrales o de convenios aprobados judicialmente dentro de los veinte días posteriores a aquel en que la resolución de condena o de aprobación del convenio haya sido notificada al ejecutado.

2. No se aplicará este plazo en las ejecuciones que dimanen de la resolución de contrato de arriendo de finca urbana por falta de pago o expiración del término contractual.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 14

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso

Al artículo segundo. Apartado 18

De modificación.

Se propone modificar el apartado 18 del artículo segundo de la proposición de ley, que añade un nuevo apartado 3 al artículo 704 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, cambiando la redacción de su texto y añadiendo dos nuevos apartados 4 y 5, que tendrán la siguiente redacción:

«3. En los casos de que la entrega de la posesión tuviese como causa la resolución del contrato de arriendo por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador y la vivienda fuese la habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, no regirá lo previsto en el apartado 1 de este precepto, estándose a lo previsto en el número 3 del artículo 440, siendo el plazo de

desalojo el que previamente se hubiese fijado o, en su caso, el que haya lugar a señalar, sin prórroga alguna.

4. Desde el momento de la citación a juicio, el demandado o un tercero en su nombre podrá solicitar ante el tribunal que conozca del juicio, la asistencia social que considere precisa, quien lo comunicará de inmediato a la Administración Municipal de la población para que tome las medidas oportunas de asistencia.

5. Se presumirá que los con vivientes en la vivienda tienen relación de dependencia con el demandado, y la ejecución les alcanzará sin necesidad de notificación expresa a los mismos.»

JUSTIFICACIÓN

La precisión del número 3 relativa a exceptuar la previsión del número 1 del precepto parece innecesaria dada la dicción actual del número 3 del artículo 440 (... «Igualmente, el Tribunal fijará en el auto de admisión día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que podrá ser inferior a un mes desde la fecha de la vista, advirtiendo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada si lo solicitase el demandante en la forma prevenida en el artículo 549»); ahora bien, su inclusión parece razonable para despejar cualquier duda interpretativa a la hora de poner en relación ambos preceptos.

Se pretende introducir la posibilidad de suspender la ejecución por «motivos humanitarios». Aun cuando resulta razonable y encomiable su fundamento, debe valorarse el posible uso torticero que a buen seguro se hará esta prerrogativa, lo que —aun cuando solo sea para que el Juzgado se manifieste— motivará, a buen seguro, la suspensión del lanzamiento. Obsérvese como, en definitiva, se está proyectando sobre el arrendador asumir los gatos de estos «motivos humanitarios», cuando debía ser la Administración, desde el primer momento, quien lo hiciese; bastaría pues que, desde la fecha de la citación, el inquilino pudiese alegarlos dando así posibilidad al Tribunal, desde ese instante, a oficiar a la Administración competente a fin de que asistiese al lanzamiento —sin suspenderlo— para que tomase esas «medidas oportunas de asistencia al ejecutado como consecuencia de la situación creada». Advertido el inquilino desde el primer momento —con la citación— de la posibilidad de alegar tales motivos, de formularlos en fechas próximas al lanzamiento o en el mismo momento de su realización nos situaría ya en el campo de la mal fe procesal y, por tanto, rechazable cualquier pretensión de suspensión propuesta sobre tal base. Resulta plausible la última precisión en cuanto a la presunción que establece, para así evitar posibles dilaciones.

ENMIENDA NÚM. 15

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso

Al artículo segundo. Apartado 19

De supresión.

Se propone suprimir el apartado 19 del artículo segundo de la proposición de ley, que añade una disposición adicional sexta a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

JUSTIFICACIÓN

Se introduce la posibilidad de obtener una resolución extrajudicial de pleno derecho del contrato de arrendamiento por falta de pago.

Su redacción, en conjunto, no parece dar solución extrajudicial al problema, dada la «judicialización» posterior del proceso y la necesidad de acreditar la correcta realización y práctica de sus formalidades, más cuando puede oponerse a la pretensión el inquilino por el mismo motivo que en el juicio verbal.

No se aprecia cuál sería el avance.

ENMIENDA NÚM. 16

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso

Al artículo tercero

De supresión.

Se propone suprimir el artículo tercero de la proposición de ley, que modifica al artículo 9, apartado 3, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

JUSTIFICACIÓN

Por razones técnicas. El Gobierno ha presentado en el proyecto de ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficacia energética de los edificios, que se tramita de forma acumulada con esta proposición de ley, una propuesta de modificación al mismo apartado 3 del artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la que hemos propuesto una enmienda.

ENMIENDA NÚM. 17

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso

Al artículo primero. Apartado 2

De supresión.

Se propone suprimir el apartado 2 del artículo primero de la proposición de ley, que añade un párrafo f) al artículo 549 de la Ley de Orgánica del Poder Judicial.

JUSTIFICACIÓN

La misma que sostiene la enmienda anterior.

A la Mesa de la Comisión de Justicia

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista me dirijo a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 y siguientes del vigente reglamento del Congreso de los Diputados, presentar las siguientes enmiendas a la proposición de ley orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago, y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de marzo de 2009.—**Ramón Jáuregui Atondo**, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

ENMIENDA NÚM. 18

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista

De supresión.

Se propone la supresión del artículo primero. Modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

MOTIVACIÓN

En concordancia con el resto de las enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 19**FIRMANTE:****Grupo Parlamentario
Socialista**

De modificación.

Se propone la modificación del artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

Uno. Se introduce un nuevo apartado 3 al artículo 21, que queda redactado del siguiente modo:

«3. 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 debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, la resolución que homologue la transacción declarará que, de no cumplirse con el plazo del 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.»

Dos. Se modifica el apartado 4 y se introduce un nuevo apartado 5 al artículo 22, que quedan redactados del siguiente modo:

«4. Los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

5. La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas.»

Tres. Se introduce un nuevo apartado 4 al artículo 33, que queda redactado del siguiente modo:

«4. En los juicios a los que se refiere el apartado anterior, el demandado deberá solicitar el reconocimiento del derecho de asistencia jurídica gratuita o interesar la designación de abogado y procurador de oficio dentro de los tres días siguientes al de la notificación de la demanda.

Si la solicitud se realizara en un momento posterior, la falta de designación de abogado y procurador por los colegios profesionales no suspenderá la celebración del juicio, salvo en los supuestos contemplados en el párrafo segundo del artículo 16 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita.»

Cuatro. El apartado 3 del artículo 155 queda redactado del siguiente modo:

«3. A efectos de actos de comunicación, podrá designarse como domicilio el que aparezca en el padrón municipal o el que conste oficialmente a otros efectos, así como el que aparezca en Registro oficial o en publicaciones de Colegios profesionales, cuando se tratare, 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 1.º 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.»

Cinco. Se añade un nuevo párrafo al artículo 164, que queda redactado 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 pudiese hallársele ni efectuarle la 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 tramites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.»

Seis. El artículo 220 queda redactado del siguiente modo:

«1. Cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte.

2. 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.»

Siete. Se modifica el ordinal 6.º del apartado 1 del artículo 249, que queda redactado del siguiente modo:

«6. Las 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 del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia.»

Ocho. Se modifica el ordinal 1.º del apartado 1 del artículo 250, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y 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.»

Nueve. La regla 9 del artículo 251 queda redactada del siguiente modo:

«9. En los juicios sobre arrendamientos de bienes, salvo cuando tengan por objeto reclamaciones de las 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.»

Diez. La regla 2 del artículo 252 queda redactada del siguiente modo:

«2. 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 tomara 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 rentas por correr, sino sólo 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.»

Once. El apartado 3 del artículo 437 queda redactado del siguiente modo:

«3. 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 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.»

Doce. El apartado 3 del artículo 438 queda redactado del siguiente modo:

«3. No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:

1. La acumulación de acciones basadas en unos mismos hechos, siempre que proceda, en todo caso, el juicio verbal.

2. La acumulación de la acción de resarcimiento de daños y perjuicios a otra acción que sea prejudicial de ella.

3. 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.»

Trece. El apartado 3 del artículo 440 queda redactado del siguiente modo:

«3. En los casos de demandas de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, se 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 artículo 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. En todos los casos de desahucio, 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, en la resolución de admisión se fijará 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, advirtiéndolo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.»

Catorce. El apartado 1 del artículo 447 queda redactado del siguiente modo:

«1. Practicadas las pruebas si se hubieren propuesto y admitido, o expuestas, en otro caso, las alegaciones de las partes, 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, 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.»

Quince. Se añade un nuevo párrafo al apartado 2 del artículo 497 con la siguiente redacción:

«2. Cuando se trate de sentencia condenatoria de desahucio 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 de la Oficina Judicial.»

Dieciséis. Se añaden nuevos apartados 3 y 4 del artículo 549, que quedan redactados del siguiente modo:

«3. 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.

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.»

Diecisiete. Se modifica el apartado 4 del artículo 703, que queda redactado del siguiente modo:

«4. 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 antes de la fecha del lanzamiento, acreditándolo el arrendador ante el Tribunal, se dictará auto 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.»

Dieciocho. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 818, que queda redactado del siguiente modo:

«3. En todo caso, cuando se reclamen rentas o cantidades debidas por el arrendatario de finca urbana y éste formule oposición, el asunto se resolverá definitivamente por los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía.»

Diecinueve. Se modifica la letra b) del apartado 2 de la disposición adicional quinta, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Desahucios de finca urbana por expiración legal o contractual del plazo o por falta de pago de rentas o cantidades debidas y, en su caso, reclamaciones de

estas rentas o cantidades cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio.»

MOTIVACIÓN

En concordancia con el resto de las enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 20

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista

De modificación.

Se propone la modificación del artículo tercero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado en los siguientes términos:

«3. 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 o por adopción.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco.»

MOTIVACIÓN

En concordancia con el resto de las enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 21

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista

De supresión.

Se propone la supresión de la disposición derogatoria única.

MOTIVACIÓN

En concordancia con el resto de las enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 22

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista

De supresión.

Se propone la supresión de la disposición adicional única.

MOTIVACIÓN

En concordancia con el resto de las enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 23

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista

De supresión.

Se propone la supresión de la disposición final primera.

MOTIVACIÓN

En concordancia con el resto de las enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 24

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista

De supresión.

Se propone la supresión de la disposición final segunda.

MOTIVACIÓN

En concordancia con el resto de las enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 25

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Socialista

De supresión.

Se propone la supresión de la Exposición de motivos.

MOTIVACIÓN

En concordancia con el resto de las enmiendas.

A la Mesa de la Comisión de Justicia

Don Josep Antoni Duran i Lleida, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), y al amparo de lo previsto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la proposición de ley de la Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de marzo de 2009.—**Josep Antoni Duran i Lleida**, Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

ENMIENDA NÚM. 26

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)

A los efectos de modificar la Exposición de motivos del referido texto.

Redacción que se propone:

Exposición de motivos.

Ordinal I. Añadir al final del mismo:

«Asimismo se amplía este procedimiento de desahucio, a las situaciones creadas por la expiración del plazo de vencimiento del contrato.»

Ordinal V. Añadir al final del mismo:

«Asimismo salva la incomodidad de depositar el importe en la enervación en el Juzgado, ya que dicha cuenta equivale al domicilio del acreedor.»

Ordinal XI. Sustituirlo íntegramente por el siguiente redactado:

«Dado que el proceso monitorio, por sus características especiales, ha sido considerado como una opción eficaz, se ha creído conveniente incorporarlo, con las adecuaciones necesarias como un procedimiento alternativo al juicio verbal de desahucio por falta de pago y expiración de plazo. La simplicidad de su tramitación constituye un instrumento eficaz, práctico y con evidente economía procesal y en donde las garantías de defensa del arrendatario quedan asimismo garantizadas».

Añadir un Ordinal XII, con el siguiente redactado:

«Se modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos en mayor garantía de los derechos tanto del arrendador frente a la situación de cesión de uso, como del arrendatario y especialmente del que tenga el uso de la vivienda. También se reforman en sentido extensivo las demás causas de denegación de prórroga para la ocupación de vivienda, reforzando los derechos del arrendador y arrendatario. De esta manera se robustece la seguridad jurídica y se fomenta la potenciación de la figura del arrendamiento.»

Añadir un Ordinal XIII, con el siguiente redactado:

«Se propone, asimismo, mediante una disposición adicional que se insta al Gobierno para un proyecto de ley del mismo alcance para la ayuda a los necesitados

con dificultades para el cumplimiento de las obligaciones de pago, máximo ahora ante los problemas derivados de la crisis económica y paro forzoso. Esto no debe perjudicar las medidas de celeridad procesal ni la seguridad jurídica propuestas. No pueden cargarse al arrendador los problemas de los necesitados sino que la ayuda y protección corresponde a toda la comunidad y en consecuencia a su representante, el Estado.»

JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con las enmiendas formuladas.

ENMIENDA NÚM. 27

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado uno del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado uno.

«Uno. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 21:

«3. Si el allanamiento resultase de la transacción prevista para los juicios de desahucio por falta de pago y otras cantidades o por la expiración legal o contractual del plazo, la sentencia condenatoria, declarará que de cumplirse con el plazo del desalojo de la finca establecido en la transacción, ésta quedará sin efecto y que se ejecutará el lanzamiento sin más trámites y sin notificación alguna al condenado, en el día y hora que se señale en la sentencia, que no será superior a los quince días del plazo transigido.»

JUSTIFICACIÓN

Extender las medidas proyectadas a los desahucios por expiración de plazo.

ENMIENDA NÚM. 28

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado dos del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado dos.

«Dos. Se modifica el apartado 4 y se adicionan dos apartados nuevos del artículo 22 del siguiente tenor:

«4. a) Los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

b) En todo caso, deberá notificarse al demandante que se pronuncie sobre su aceptación. El silencio o la disconformidad obligará a celebrar la vista.

La enervación no será de aplicación cuando el arrendatario hubiese enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario, por cualquier otro medio fehaciente, con, al menos un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

En el caso de existir requerimiento de pago, el gasto devengado para su tramitación, será a cargo del arrendatario y que en el caso de haberse satisfecho podrá el arrendador recobrarlo, acumulando su importe desglosado y debidamente justificado al recibo de la renta de una mensualidad o periodo de pago posterior.

En los procesos en que se aplique la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sólo computará como primera enervación la que se hubiese efectuado a partir de la vigencia de dicha Ley.

c) De acuerdo con lo previsto en el artículo 1.158 del Código Civil podrá un tercero sustituir al arrendatario en el pago enervatorio, sin constituir novación del contrato.

5. La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al pago de las costas causadas. Si como consecuencia de la oposición expresa del demandante tuviese que celebrarse la vista, y en la sentencia se declare la procedencia de la enervación, las costas de este último trámite irán a cargo del demandante.

6. En cualquier momento de la vigencia del contrato de finca urbana y notificándolo por cualquier

medio al arrendador o a la persona que materialmente perciba la renta, podrá el arrendatario o un tercero depositar en cuenta especial en un banco o entidad de crédito, una o varias veces, una determinada cantidad con la expresa autorización para que el arrendador pueda disponer, con cargo a la misma, de las rentas, con los aumentos y repercusiones legales que correspondan, a medida que vayan venciendo.

Este depósito no modifica la obligación de pago en el lugar establecido en el contrato y sólo tiene carácter cautelar en el sentido de que hasta que la suma depositada no llegue a cubrir el último vencimiento no podrá el arrendador ejercitar ningún acto o acción que comporte la resolución del contrato y lanzamiento. En ningún caso las cantidades depositadas determinarán por sí solo prórroga, tácita reconducción o novación del contrato.

Cuando al arrendatario hubiese abierto la cuenta indicada y cumplidos los requisitos de notificación, si el arrendador pretendiese ejercitar las acciones judiciales derivadas del incumplimiento de pago, deberá al presentar la demanda, acreditar mediante certificado de la entidad correspondiente la inexistencia o insuficiencia en la cuenta del efectivo que cubra el importe debido.»

JUSTIFICACIÓN

La enmienda pretende:

— La necesidad de notificar la pretendida enervación al arrendador es un principio de derecho que recoge el apartado 4 del artículo 22 del proyecto de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil en trámite en esta Cámara.

— Fijar el cómputo de la primera enervación, ante el criterio dispar de los Tribunales.

— El texto de la Ley fija que la persona que, en su caso, puede depositar el importe enervatorio es la persona singular del arrendatario. Conforme al principio general establecido en dicho artículo del Código Civil, que cualquier pago puede efectuarlo un tercero, conviene puntualizarlo para dar mayor seguridad jurídica.

— Puntualizar la condena en costas y los gastos de requerimiento.

— Constituye un mecanismo que permite las consignaciones cautelares de renta sin necesidad de acudir al Juzgado, con la correspondiente economía procesal, y con los mismos efectos, salvando así la obstaculización de pago que pudiera realizar el arrendador para justificar un desahucio. Con el añadido de esta enmienda se robustece la imposibilidad de presentar el desahucio por falta de pago.

Además, el mecanismo previsto en este artículo permite que un tercero pueda ayudar al arrendatario al pago de su renta, de una forma clara y sencilla, mediante el depósito de importes en dicha cuenta.

ENMIENDA NÚM. 29

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado cuatro del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado cuatro.

«Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 152, con el siguiente texto:

“4. En los desahucios de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas y por expiración de plazo contractual o legal y, en su caso... (resto igual)”.»

JUSTIFICACIÓN

Hacerlo extensivo a los desahucios por expiración de plazo,

Se ha advertido que en el proyecto de reforma total de la Ley de Enjuiciamiento Civil en trámite en el Congreso, se recoge totalmente el contenido de este apartado en el artículo 152.

ENMIENDA NÚM. 30

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado siete del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado siete.

«Se modifica la redacción del artículo 220, que pasará a ser la siguiente:

“1. Cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte.

2. 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”.»

JUSTIFICACIÓN

Extenderlo a los desahucios por expiración de plazo y mejor encaje en el artículo 220, que en el 219 que anteriormente se había propuesto.

ENMIENDA NÚM. 31

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)

A los efectos de modificar el apartado ocho del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado ocho.

«La regla 9.^a del artículo 251 propuesta quedará redactada así:

“9.^a En los juicios sobre arrendamientos de bienes, inclusive desahucios por falta de pago o cantidades debidas al arrendador, o por expiración de plazo, 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”.»

JUSTIFICACIÓN

Extenderlo a los juicios por expiración de plazo.

ENMIENDA NÚM. 32

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)

A los efectos de modificar el apartado diez del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado diez.

«3. a) Si en la demanda de 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 libremente se indique por el arrendador. 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.

b) En los casos que el desahucio fuese por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, cuando el domicilio de pago no constase o fuera el del arrendatario, para ejercer la acción será preciso acreditar un requerimiento previo para que se abonen las referidas rentas o importes debidos en el acto o dentro del plazo de quince días y en cualquiera de los siguientes domicilios: del arrendador o administrador si lo hubiere; cuenta bancaria o institución de crédito del arrendador debidamente identificada. La satisfacción del pago dentro del mismo no se computará como enervación.

No será necesario el requerimiento si el domicilio de pago fuese una cuenta bancaria o similar del deudor y en el momento del devengo careciese de fondos suficientes para atender la obligación.»

JUSTIFICACIÓN

Adecuación al texto de la enmienda formulada al proyecto de ley que se tramita en la misma Comisión.

ENMIENDA NÚM. 33

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)

A los efectos de adicionar un nuevo apartado once bis del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado once bis (nuevo).

«Once bis Se incorpora un segundo párrafo al apartado 3 del artículo 439 de la Ley, con el siguiente texto:

“No será motivo de inadmisión de la demanda, ni condicionará la resolución del contrato, el simple retraso o dilación en el pago, una vez superada la fecha límite en que debía satisfacerse conforme el contrato y en su defecto según la Ley, y cuando el demandado hubiese enervado el desahucio en una ocasión anterior o bien en su caso, no hubiera satisfecho el importe reclamado en un requerimiento previo fehaciente con un mes de antelación a la presentación de la demanda”.»

JUSTIFICACIÓN

Ante los criterios discordantes de gran número de sentencias de Audiencias Provinciales, el Tribunal Supremo en sentencia dictada por interés casacional, de fecha 24 de julio de 2008, y, por tanto, de fijación de doctrina, ha establecido el definitivo criterio que se contiene en la enmienda.

Con su inclusión expresa en la Ley, da la seguridad jurídica pertinente, evitando muchos procesos en su caso.

ENMIENDA NÚM. 34

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)

A los efectos de adicionar un nuevo apartado once ter del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado once ter (nuevo).

«Once ter. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del artículo 440, con el siguiente texto:

«El organismo judicial, examinada la demanda, la admitirá dentro del plazo de seis días, previo examen de su jurisdicción y de su competencia objetiva y territorial, dictará auto en el que ordenará en su caso la admisión de la demanda y su traslado al demandado, y citará a las partes para la celebración de la vista con la indicación del día y hora y sin que sea inferior a los diez días ni exceder de dieciséis. En las demandas de desahucios por falta de pago de rentas o cantidades debidas y expiración de plazo, los plazos anteriores se reducirán a la mitad.».

JUSTIFICACIÓN

Fijar claramente el plazo de admisión, que no ofrece dificultades especiales en los desahucios por falta de

pago ni de expiración de plazo, ni ofrece excesivas dificultades preparar la defensa.

ENMIENDA NÚM. 35

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)

A los efectos de modificar el apartado doce del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado doce.

«El apartado 3 del artículo 440 tendrá el siguiente redactado:

“3. En casos 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 artículo 437, que la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del apartado 21 a cuyo fin se otorgará un plazo de cinco días al demandado para que manifieste si acepta el requerimiento y, que en el caso de aceptarlo y no diese posesión de la finca al demandante dentro del plazo asumido, quedará sin efecto la transacción y se ejecutará el lanzamiento en la fecha y hora fijada en esta citación o la más inminente posible.

En todos los casos de desahucio, 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, en la resolución de admisión se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá producirse antes de un mes desde la fecha de citación para la vista, advirtiendo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior”.

JUSTIFICACIÓN

Manteniendo los mismos conceptos, reducir el plazo de lanzamiento, o sea contar el mes de ejecución desde la citación para la vista y no desde la celebración de la misma, puesto que ante la realidad del impago de ren-

tas y, en su caso, de la expiración de plazo, cuyas consecuencias el arrendatario ya debe tener asumidas mucho antes de recibir la citación para la vista y debe haber tomado las precauciones necesarias, Alargar la ejecución va contra el principio de la celeridad del proceso, cuya razón de ser es el motivo principal de la reforma que se propone.

ENMIENDA NÚM. 36

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado trece del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado catorce.

«Trece. Los apartados 1 y 2 del artículo 447 tendrá el siguiente redactado:

“(…).

2. No producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión, 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 de plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumaria”.

JUSTIFICACIÓN

Concordancia con los proyectos que se tramitan en esta Cámara, que comprenden una misma normativa sumaria.

ENMIENDA NÚM. 37

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado quince bis del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado quince bis (nuevo).

«Quince bis. Se adiciona un nuevo párrafo final al artículo 494, con el siguiente texto:

«No procederá el recurso de queja en los procesos de desahucios de finca urbana y rústica, cuando la sentencia que procediera dictar en su caso no tuviese la consideración de cosa juzgada.»

JUSTIFICACIÓN

Evitar la dilatación de procesos que con evidente abuso de derecho se produce en varios casos.

ENMIENDA NÚM. 38

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado quince ter del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado quince ter (nuevo).

«Quince ter. Se adiciona un nuevo párrafo al apartado 2 del artículo 497, con la siguiente redacción:

“2. Cuando se trate de sentencia condenatoria de desahucio 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 de la Oficina Judicial.

Dicho edicto será publicado simultáneamente con la notificación de la sentencia al Procurador del demandante”.

JUSTIFICACIÓN

Mayor celeridad.

ENMIENDA NÚM. 39**FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado quince quáter del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado quince quáter (nuevo).

«Quince quáter Se adiciona un nuevo apartado 4 al artículo 528, con la siguiente redacción:

“En las apelaciones de sentencias sobre arrendamientos urbanos o basadas en la recuperación de la posesión de fincas urbanas, cuando la ejecución comporte el lanzamiento, cuando se pida la ejecución provisional, no será admitida oposición siempre y cuando el ejecutante ofreciese como garantía de resarcimiento de daños y perjuicios para el supuesto de una sentencia revocatoria, la finca objeto del desahucio u otra de similar o de superior valor, propia o de un tercero, libre de cargas importantes que pudieran desnaturalizar la garantía. Cuando procediese dicho ofrecimiento el organismo judicial dispondrá la anotación preventiva correspondiente en el Registro de la Propiedad, que sólo se cancelará cuando hubiera desaparecido la causa que lo ocasionase. Contra la resolución no admitiendo dicha oposición no cabrá recurso alguno, salvo el de reposición”.»

JUSTIFICACIÓN

Con la finalidad de no alargar el proceso, cuando las apelaciones tienen carácter dilatorio especialmente en los casos de desahucio por falta de pago, expiración de plazo o precario.

ENMIENDA NÚM. 40**FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado dieciséis del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado dieciséis.

«Dieciséis. Se añade al artículo 548 el siguiente párrafo:

“No se aplicará este plazo en las ejecuciones ocasionadas por la resolución de contrato de arriendo de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración de plazo contractual o legal, que se regirá por lo previsto en tales casos”.»

JUSTIFICACIÓN

Extenderlo a las expiraciones de plazo.

ENMIENDA NÚM. 41**FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado diecisiete del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado diecisiete.

«Diecisiete. Se adiciona unos nuevos apartados 3 y 4 del artículo 549, con la siguiente redacción:

“3. En la ejecución de las resoluciones derivadas de la falta de pago de la renta o cantidades debidas al arrendador de fincas urbanas, o por expiración de plazo contractual o legal, se estará por lo regulado en las normas específicas previstas en esta Ley.

4. En sentencia dictada en los juicios verbales donde se ejercite la acción de desahucio de fincas urbanas por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración de plazo contractual o legal la ejecución de lanzamiento solicitada en la demanda condicionada a la sentencia condenatoria no recurrida y en que preventivamente el Juzgado hubiese señalado al ordenar la citación al demandado, fecha y hora de lanzamiento, la notificación de la sentencia que no se hubiere recurrido se considerará título de ejecución directa sin necesidad de ningún otro trámite”.»

JUSTIFICACIÓN

Ampliarse a los juicios por expiración de plazo.

ENMIENDA NÚM. 42**FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar un nuevo apartado diecisiete bis al artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado diecisiete bis.

«Se modifica el apartado 4 del artículo 703, que queda redactado del siguiente modo:

“4. 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 antes de la fecha del lanzamiento, acreditándolo el arrendador ante el Tribunal, se dictará auto 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”.»

JUSTIFICACIÓN

Ampliarlo a los desahucios por expiración de plazo.

ENMIENDA NÚM. 43**FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado dieciocho del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado dieciocho.

«Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 704 propuesto, con la siguiente redacción:

“3. (...).

Sin perjuicio de abonar la deuda vencida en que se fundamente la demanda de desahucio, será requisito para conceder la prórroga, que se abone o consigne el importe de una, mensualidad de renta, sin que, en nin-

gún caso, constituya novación o rehabilitación del contrato”.»

JUSTIFICACIÓN

No perjudicar al arrendador.

ENMIENDA NÚM. 44**FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el apartado diecinueve del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado diecinueve.

«Se adiciona un nuevo artículo 818 bis, con el siguiente texto:

“Artículo 818 bis. Rúbrica procedimiento monitorio especial opcional para los contratos de arrendamiento de fincas urbanas y rústicas.

1. a) El procedimiento se iniciará mediante la formulación de un requerimiento del arrendador dirigido al arrendatario reclamando el pago del importe de la deuda vencida en méritos del contrato de arrendamiento de finca que identifique, con la advertencia que de no satisfacerla antes del plazo de veinte días, se instará la ejecución ante el Tribunal.

b) El requirente podrá anunciar que si dicho importe no se satisficiera dentro del plazo fijado, la ejecución que se inste comprenderá asimismo la resolución del contrato de arrendamiento y el correspondiente lanzamiento, salvo el caso que se hubiese devuelto la posesión.

c) Si se hubieran producido las circunstancias que comportan la expiración del plazo de duración del contrato, el requerimiento se ceñirá a que acepte el arrendatario la resolución del contrato y conminarlo al desalojo dentro del plazo de veinte días, y que de lo contrario la ejecución que se inste ante el Tribunal, comprenderá el lanzamiento, sin perjuicio de exigir lo previsto en la letra d) siguiente.

d) En todos los casos anteriores también podrá exigir el arrendador el cumplimiento de las obligaciones de pago que vayan venciendo hasta cubrir el importe total, hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca.

e) El arrendador podrá asimismo manifestarle en el requerimiento que la oposición deberá formularla

mediante demanda con Abogado y Procurador, y en el supuesto de reclamación de rentas o deudas vencidas, haber pagado, depositado o consignado en cualquiera de las formas previstas en la Ley los importes reclamados y en su caso los importes correspondientes a los plazos de pago de la renta vencida en el momento de formular la demanda.

También podrá advertirse que solamente podrá alegar y probar la falsedad del requerimiento, haber pagado o depositado el importe debido, por el propio arrendatario o por un tercero o avalista, significándole que no se imputará como cumplimiento de pago el importe depositado como fianza legal de los apartados 1 al 4 inclusive, del artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre.

En los casos de expiración de plazo se le podrá advertir, además, que podrá alegar y demostrar la vigencia del contrato de arrendamiento.

f) En todos los casos anteriores, se advertirá al requerido, que la ejecución interesada y acordada se llevará a cabo, si no formula demanda de oposición en forma dentro del plazo que el organismo judicial le condena, o, de hacerlo, fuese desestimada.

g) El requerimiento para que tenga validez podrá dirigirse al arrendatario a los domicilios que a efectos de actos de comunicación se relacionan en el apartado 3 del artículo 155 y en su caso el último párrafo del artículo 164 y podrá tramitarse a través de Notario, Procurador, servicio de correos y telégrafos oficial, a través del Juzgado de acuerdo con el artículo 814 de la Ley o bien mediante demanda de conciliación, o, personalmente por el arrendador precisando en este caso el acuse de recibo del arrendatario o conviviente.

2. a) Transcurridos los plazos concedidos sin que se hayan satisfecho las cantidades reclamadas o bien, en su caso, procedido a la devolución de la posesión de la vivienda o local, el arrendador podrá presentar demanda sucinta ante el Tribunal, con Abogado y Procurador a la que acompañará copia del contenido del requerimiento y acreditación de haberse efectuado, junto con el contrato de arrendamiento si lo hubiere y demás documentos que la Ley exige, solicitando el despacho de la ejecución de las cantidades exigidas en el requerimiento, y, en su caso, la resolución del contrato de arrendamiento o ratificación de la resolución de pleno derecho para los locales de negocio, conforme el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con el correspondiente lanzamiento en ambos casos, más intereses y costas.

Dentro de los tres días de haberse presentado la demanda se dictará resolución o decreto sobre su admisión y de admitirla, se acordará en la misma con carácter provisional el despacho de la ejecución interesada y en su caso la resolución del contrato de arrendamiento o la ratificación de la resolución de pleno derecho cuando el contrato afecte a un local de negocio de conformidad con el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, señalando día y hora de lanzamiento en su

caso para dentro de un plazo no superior a un mes a contar de la fecha de presentación de la demanda, procediéndose a la ejecución y lanzamiento directo en el día y hora señalado, sin necesidad de nueva notificación. Dicha resolución quedará elevada a definitiva sin más trámites, si dentro del plazo de ocho días no formula oposición en forma o ésta sea desestimada. Se le apercibirá asimismo que para que sea admitida la oposición, deberá formularla, mediante demanda con Abogado y Procurador, haber cumplido con las obligaciones de pago reclamadas o vencidas en el momento de presentarla o depositadas o consignadas cautelarmente por el propio interesado o un tercero, y que sólo podrá alegar y probar la falsedad del requerimiento y que la satisfacción de pago se ha efectuado antes del plazo límite fijado en el requerimiento. Cualquier alegación de plus petición deberá formalizarse en juicio verbal independiente.

La resolución de admisión que comprenderá el contenido del acuerdo anterior se notificará al arrendatario, A tal efecto se considerará efectuada la notificación si se cumplen los requisitos que para los procesos de desahucios establece el apartado 3 del artículo 155 y, en su caso, el último párrafo del artículo 164.

b) Presentada en forma la demanda de oposición y admitida se tramitará en juicio verbal cualquiera que fuese la cuantía y se señalará día y hora del juicio para dentro de cinco días, notificándolo a las partes.

Sólo se suspenderá la ejecución y en su caso el lanzamiento en la circunstancias de haberse estimado la demanda, o formulado recurso de apelación cumpliendo lo previsto en el apartado 2 del artículo 449 de la Ley.

En este último caso, si el ejecutante interesase la ejecución provisional y una vez ésta despachada, no será admitida oposición siempre y cuando el ejecutante ofreciese como garantía de resarcimiento de daños y perjuicios para el supuesto de una sentencia revocatoria, la finca objeto del desahucio u otra de similar o de superior valor, propia o de un tercero, libre de cargas importantes que pudieran desnaturalizar la garantía. Cuando procediese dicho ofrecimiento el organismo judicial dispondrá la anotación preventiva correspondiente en el Registro de la Propiedad, que sólo se cancelará cuando hubiera desaparecido la causa que lo ocasionase. Contra la resolución no admitiendo dicha oposición no cabrá recurso alguna, salvo el de reposición.

3. En cuanto a gastos y costas se seguirá lo siguiente: En cuanto a la formulación del requerimiento previo los gastos que se hayan ocasionado para su tramitación, incluso si el requirente al redactarlo hubiese contado con el concurso de Abogado, irán a cargo del arrendatario, aún en el supuesto de haberse cumplimentado a su tiempo pudiendo exigirlos con la debida justificación acumulándolos desglosados en el mismo recibo de una mensualidad o periodo de pago posterior. Las demás costas que hasta la sentencia se produjesen, irán a cargo

del arrendatario, salvo que se estimase la demanda de oposición en cuyo caso serán a cargo del arrendador.

4. Cuando las obligaciones de pago derivadas del contrato de arrendamiento estuviesen avaladas por fianza solidaria voluntaria podrán dirigirse un requerimiento al avalista para que hiciese efectiva la cantidad reclamada antes de finalizar el plazo del requerimiento concedido al deudor señalado en el apartado 1. Cualquier pago hecho por el avalista con posterioridad a dicho plazo, sólo liberará al arrendatario de las obligaciones que alcancen el pago avalado pero no rehabilitará el contrato.

5. El procedimiento previsto en este artículo podrá utilizarse en los casos en que la ocupación de vivienda o local fuesen a título de precario debiendo quedar excluido todo lo que haga referencia a la reclamación de pago, salvo las costas.

La competencia del presente procedimiento corresponde a los Juzgados de Primera Instancia del territorio donde radique la finca”.»

JUSTIFICACIÓN

a) Dado el éxito del proceso monitorio, varios tradistas y juristas han sugerido que se adapte a los arrendamientos urbanos y rústicos.

Es una opción alternativa al juicio de desahucio ordinario, de la misma manera que para exigir la tutela judicial efectiva sobre una misma cuestión la Ley arbitra diferentes procedimientos.

b) Como ventajas para el arrendador, se establece un requerimiento previo que no necesita forzosamente abogado y que el trámite total es sustancialmente breve. En el mismo se advierte al arrendatario de los detalles del procedimiento y dada la evidencia de las consecuencias, de sobras conocidas, del impago de rentas y de expiración de plazo, podrá discernir si le interesa o no formular oposición con los gastos, consecuencias e incomodidades que conlleva. En la inmensa mayoría de los casos no se producirá oposición lógicamente.

Sólo excepcionalmente cuando tenga razones legales para oponerse, podrá hacer uso de una demanda que como instrumento de garantía de sus derechos, podrá efectuar contra la ejecución decretada.

c) Se prevé la acción para tres casos concretos. Primero reclamación simple de cantidad debida, sin resolución de contrato. Segundo, reclamación de cantidad y resolución de contrato para las viviendas y ratificación de resolución para los locales de negocio de pleno derecho, conforme el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, todos ellos con el consiguiente lanzamiento. Tercero, recuperación de la posesión por expiración de plazo de duración del contrato.

Las declaraciones iniciales del Tribunal sólo tendrán carácter provisional, que se elevarán a definitivas sin más trámites, si no existe oposición o si ésta sea imperitante o desestimada.

d) En consecuencia, el ahorro procesal es evidente, ya que la mayoría de las veces, sólo con el único trámite de admisión y ejecución provisional y consiguiente notificación, el proceso habrá terminado, habida cuenta que el trámite de lanzamiento propiamente dicho casi nunca se ejecuta, ya que el afectado hace entrega de las llaves.

Sólo en los raros casos que se formule oposición habrá un juicio, que al fin y al cabo será de similares características al juicio verbal ordinario.

Se establece procedimiento de ejecución provisional para el caso de apelación, exigiendo la propia finca como garantía para el supuesto de revocación de la sentencia.

e) Hay que tener presente que el arrendatario precavido y de buena fe nunca se encontrará en situación de lanzamiento si utiliza el mecanismo de constituir el depósito de rentas previsto en el nuevo apartado 5 del artículo 22.

Finalmente, este procedimiento abarca, asimismo, los arrendamientos rústicos y las situaciones de precario.

ENMIENDA NÚM. 45

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de adicionar el apartado diecinueve bis del artículo segundo del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo segundo. Apartado diecinueve bis (nuevo).

«Se modifica la letra b) del apartado 2 de la disposición adicional quinta, que queda redactado del siguiente modo:

“b) Desahucios de finca urbana por expiración legal o contractual del plazo o por falta de pago de rentas o cantidades debidas y, en su caso, reclamaciones de estas rentas o cantidades cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio”.»

JUSTIFICACIÓN

Ampliarlo a los juicios por expiración de plazo.

ENMIENDA NÚM. 46

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)

A los efectos de modificar el artículo tercero del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo tercero.

«Se modifica el apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado en los siguientes términos:

“3. 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, ascendientes o descendientes y adoptivos, así como cónyuges en los casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

A tal efecto se constatará en el contrato la persona que ocupará vivienda y fecha en que se extinguirá la prórroga, o bien reservarse la designación de la persona a quien se destine el uso, en cuyo caso será preciso un previo requerimiento denegando la prórroga con un mínimo de cuatro meses de antelación de la fecha en que deberá desalojarse la vivienda para ser ocupada con carácter permanente por la persona designada, y en el caso de no ser el propio arrendador se indicará el nombre y relación familiar.

No será necesario en ningún caso especificar la causa de necesidad.

Si transcurrido el término correspondiente no fuese desalojada la vivienda, el arrendador podrá ejercitar la acción de desahucio por expiración de plazo.

Si transcurridos seis meses desde el desalojo efectivo de la vivienda, y ésta no fuera ocupada por la persona para quien se pretende el inquilino tiene opción para exigir el cumplimiento de la cláusula penal, si la hubiese, o exigir una indemnización equivalente a una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedasen hasta completar cinco, o bien, a elección del arrendatario, rehabilitar el contrato recuperando el uso de la vivienda con derecho a completar cinco años de duración del contrato con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiese ocasionado.

Si el arrendador fuese una comunidad de bienes, el derecho reconocido en los párrafos anteriores se extenderá a cualquier miembro de la comunidad”.

JUSTIFICACIÓN

Adecuación del texto de acuerdo con la enmienda formulada al mismo artículo del proyecto de ley que se tramita en la misma Comisión.

ENMIENDA NÚM. 47

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)

A los efectos de adicionar un nuevo apartado al artículo tercero del referido texto.

Redacción que se propone:

Artículo tercero. Apartado nuevo.

«Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 12, con el siguiente texto:

“5. La voluntad de no novación o desistimiento del contrato y abandono en su caso de la vivienda, lleva implícita la, responsabilidad solidaria con el continuador del arriendo frente al arrendador de las obligaciones de pago de las rentas pendientes y sucesivas, salvo exoneración expresa del arrendador”.

JUSTIFICACIÓN

Como complemento del artículo 15 de la Ley para salvar cualquier fraude que pueda perjudicar al arrendador mediante separaciones de hecho no instrumentalizadas judicialmente y siguiendo el principio que las desavenencias matrimoniales no pueden repercutir a las garantías de cobro de la renta del arrendador.

ENMIENDA NÚM. 48

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)

A los efectos de adicionar un nuevo apartado al artículo tercero del referido texto.

Redacción que se propone:

JUSTIFICACIÓN

Artículo tercero. Apartado nuevo.

«Se modifica el artículo 15 de la Ley, con el siguiente texto:

“1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil aplicable.

2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de un mes desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda, y una declaración por parte del cónyuge que abandone el domicilio, señalando un nuevo domicilio, dentro del Estado, a los solos efectos de recibir notificaciones, que podrá sustituirlo siempre previa notificación fehaciente al arrendador.

3. a) En todo caso, los mismos cónyuges que habían disfrutado conjuntamente del uso de la vivienda, responderán solidariamente entre sí y frente al arrendador de las obligaciones del contrato, tanto si figuran ambos como titulares arrendatarios conjuntos, como si el titular fuera uno solo.

Si como consecuencia de la resolución judicial del proceso matrimonial o por cualquier otro motivo y momento, se asumiese por cualquiera de ellos el pago de la renta y se extendieran a su nombre los recibos, por este solo hecho no se presumirá novación del contrato.

b) Para la eficacia de cualquier acción judicial del arrendador vinculada con el arrendamiento dirigida a cualquiera de los cónyuges, deberá notificar la pendencia de la misma al otro, el cual tendrá las mismas facultades de actuación frente al arrendador.

c) Cualquier acto de disposición que afecte a la duración, renovación, prórroga o vigencia del contrato en general no será eficaz si no existe conformidad de ambos cónyuges. En los casos específicos de extinción voluntaria o subrogación del contrato, será necesario además la expresa aquiescencia del arrendador.

4. Las subrogaciones previstas para el caso de muerte en el artículo 16 de esta Ley que exigen el requisito de la convivencia con el arrendatario, se considerará cumplida si ésta se produce con el cónyuge no titular arrendatario, a quien se le haya atribuido el uso de la vivienda.

5. A los efectos exclusivos de este artículo, el concepto «cónyuge» tiene un carácter genérico y comprende también las situaciones de extinción del contrato matrimonial por divorcio o nulidad matrimonial”»

La singularidad del contenido del artículo de mantener la titularidad de arrendatario y atribuir el uso a otro es una figura jurídica nueva y está creando dudas y confusiones no siempre con unanimidad de la jurisprudencia al faltarle la normativa para su desarrollo práctico que otorgue la correspondiente seguridad jurídica. Es evidente que la simple atribución del uso no constituye la figura jurídica de la subrogación.

Partiendo del hecho de que los conflictos matrimoniales son ajenos al arrendador y no pueden perjudicarlo, cuyo principio ha sido reconocido unánimemente por la jurisprudencia, desarrollar la norma consistente esencialmente en: se reduce el excesivo plazo de notificación de dos meses a un solo mes; la sustitución del Código Civil, por la legislación civil aplicable es necesario por cuanto las cuestiones matrimoniales o de familia, forman parte de las competencias de varias comunidades autónomas; garantizar un domicilio ajeno a la vivienda que no ocupa para recibir las notificaciones de cualquier acción del arrendador; reforzar las garantías que el contrato otorga al arrendador, sin olvidar que los mecanismos que regulan la separación entre los cónyuges constituyen el camino adecuado para resarcirse mutuamente de las obligaciones solidarias satisfechas en el contrato; prever y salvar las circunstancias que pudieran perjudicar el disfrute de la vivienda a la persona que no sea titular arrendatario: prever la garantía de la subrogación mortis causa del contrato a favor de los hijos y familiares que tengan la convivencia con el usuario pero no con el arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 49

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar la disposición final segunda del referido texto.

Redacción que se propone:

Disposición final segunda.

«Esta Ley entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial del Estado».

JUSTIFICACIÓN

Dada la urgencia de los problemas de arrendamientos de vivienda establecer un plazo más corto de entrada en vigor.

ENMIENDA NÚM. 50

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Catalán
(Convergència i Unió)

A los efectos de modificar el título del referido texto.

Redacción que se propone:

«Proposición de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago y expiración de plazo y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social.»

JUSTIFICACIÓN

De conformidad con el contenido de las enmiendas formuladas.

Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 902 365 303. <http://www.boe.es>

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**

