



BOLETÍN OFICIAL
DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

IX LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

11 de abril de 2008

Núm. 28-1

PROPOSICIÓN DE LEY

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.

Presentada por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

122/000010

AUTOR: Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió)

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.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 7 de abril de 2008.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Don Josep Antoni Duran i Lleida, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), presenta ante el Congreso de los Diputados una 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.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 124 y siguientes del Reglamento de la Cámara, interesa su tramitación con arreglo a Derecho.

Palacio del Congreso de los Diputados, 1 de abril de 2008.—**Josep Antoni Duran i Lleida**, Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

Exposición de motivos

I

Una de las causas principales que explican la situación actual de falta de oferta en España de fincas en régimen de alquiler, especialmente viviendas, es la

inseguridad del percibo de las rentas por parte del arrendador, puesto que, en caso de impago, no existe un mecanismo judicial rápido y eficaz que garantice el cumplimiento de la obligación de pago o, en su caso, un desahucio inmediato.

En la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, el desahucio por falta de pago tenía un tratamiento especial con la dedicación íntegra del título XVII. En la actual Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero, todo lo que puede afectar al ejercicio de la acción de desahucio y a su ejecución se halla disperso, insertado como variantes de un proceso declarativo, lo cual, además de la complejidad que ello comporta, constituye en cierta manera un freno para la celeridad de los procedimientos.

A esto hay que añadir la lentitud del trámite judicial, ocasionado en la mayor parte de las veces por la falta de agilidad que ofrece la normativa. Para paliar esta disfunción, se arbitró con aciertos indiscutibles la modificación parcial de la Ley de Enjuiciamiento Civil con carácter de urgencia, mediante la inclusión en la Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías de Bienes de Consumo, de una disposición final tercera, en la que se modificaban ciertos artículos para facilitar una tramitación más rápida. Entre las innovaciones destacaba la fijación de la hora y fecha de lanzamiento al admitirse la demanda, condicionada a la sentencia condenatoria y la posibilidad de acumulación de la reclamación de rentas sin límite de cuantía. Estas y otras innovaciones en la práctica han resultado difíciles de aplicar; asimismo, han existido críticas diversas por no haberse complementado con una reforma más extensa.

Finalmente, la Ley 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en su disposición adicional duodécima, modificó también la Ley de Enjuiciamiento Civil, añadiendo a ésta una disposición adicional quinta, bajo el título de «Medidas de Agilización de determinados procesos civiles». Estas medidas constituyen una novedad importante, ya que crean las oficinas de señalamiento inmediato con el fin de que en los desahucios de finca urbana por falta de pago, entre otros procedimientos, se permita que la realización de la vista y el lanzamiento, en su caso, se fijen en dichas oficinas, además de otros detalles tales como la facultad de los Procuradores para efectuar las citaciones en orden a una mayor celeridad del procedimiento.

II

Dentro de la línea de buscar la máxima agilidad en los procesos de desahucio por falta de pago se modifica la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el sentido de que, con carácter excepcional, la policía judicial pueda, por delegación expresa del Juez civil, realizar directa y materialmente las actuaciones de lanzamiento de finca urbana o rústica, y que en principio correspondería a los órganos competentes de la oficina judicial, con la

idea de liberarlos de esta labor que, por otra parte, en cierta manera ya viene realizando la Policía, cuando es requerida como fuerza pública, para colaborar en el lanzamiento con los funcionarios judiciales,

III

En la demanda, además de los requisitos previstos en el artículo 437 con carácter general y especial para los casos del juicio verbal de desahucio por falta de pago de las rentas, se establece que podrá incorporarse a la misma la solicitud de ejecución, condicionada a que la sentencia sea condenatoria, y sirviendo la citación, que previamente habrá fijado la fecha del lanzamiento, como notificación fehaciente. Se evita así el trámite de tener que pedir y en su caso resolver independientemente la ejecución y consiguiente notificación, con evidente ahorro de tiempo y de trabajo judicial. No se causa con ello indefensión alguna al demandado, puesto que tiene conocimiento previo del día y hora del lanzamiento para el caso de que la sentencia fuese condenatoria, cosa que puede ser fácilmente previsible para el arrendatario en caso de incumplimiento de la obligación de pago y de no uso de la facultad de enervar la acción.

En cuanto a la posibilidad ya establecida en la disposición adicional de la Ley 23/2003 de poder renunciar el arrendador a la reclamación de rentas condicionada al allanamiento a la demanda por parte del demandado, se da plena libertad al demandante para fijar el plazo de desalojo, ya que de lo contrario no tendría lógica la condonación de la deuda.

En cuanto al domicilio del demandado para recibir la citación, se amplía a que, en su caso, se hubiese convenido expresamente en el contrato para recibir notificaciones, y en cuanto a las personas jurídicas, al domicilio del administrador, gerente o apoderado de una sociedad mercantil o Presidente o miembro de la Junta de una Asociación inscrita, garantizando así casi exhaustivamente la viabilidad de la citación.

Asimismo se ha considerado oportuno introducir la posibilidad de acumular las acciones contra el avalista, con independencia de su cuantía, dado la analogía con la acumulación de rentas debidas, evitando así acudir a un proceso ordinario independiente, con evidente economía procesal.

IV

En cuanto a la cuantía, se fija definitivamente en los desahucios por falta de pago en una anualidad de renta, asimilándola así a la cuantía general de los procesos arrendaticios y disipando las dudas que se habían creado en relación a la regla 9.^a del artículo 251. Sin embargo, en cuanto a la acumulación de la acción de reclamación de rentas, se ha estimado excesivo sumar el valor de ambas acciones, por lo que en estos casos la cuantía total será la mayor de ellas.

Dada la constante y unánime jurisprudencia de las Audiencias Provinciales, cuando se acumule la acción de reclamación de rentas, éstas comprenderán la totalidad que se hubiesen devengado hasta el total desalojo, dado que el desahuciado continúa beneficiándose de la ocupación aunque esté resuelto el contrato.

V

En orden a la enervación y ante la parvedad de la actual legislación sobre el derecho o facultad de enervación de las acciones de desahucio, que está produciendo muchas dudas y criterios dispares en los Juzgados y Audiencias, se establece un procedimiento simplísimo, que consiste en dar audiencia por un día al demandante para que manifieste lo que considere oportuno, interpretándose el silencio como aceptación, puntualizándose que el enervante deberá abonar las costas devengadas, ya que con su conducta morosa obligó a los gastos ocasionados por la demanda.

Se ha creído oportuno proteger al arrendatario de buena fe que, por motivos de ausencia, futuras insolvencias u otras causas, previese no poder atender a sus vencimientos las rentas correspondientes. Para ello se establece un mecanismo que puede considerarse como enervación cautelar, mediante el cual podrá el arrendatario o un tercero depositar en una cuenta especial en una entidad financiera o establecimiento de crédito determinadas cantidades para que el arrendador, con cargo a dicha cuenta, pueda disponer de la renta a su vencimiento. Hasta que no se haya agotado el depósito no podrá instarse el desahucio por impago. Este sistema posibilita, además, que un familiar o un tercero cualquiera, como también una entidad benéfica, pueda proteger al arrendatario de las consecuencias de la morosidad, así como un avalista que quiera evitar las consecuencias de una futura reclamación en su contra.

El arrendador no queda perjudicado, muy al contrario, puesto que tiene asegurado el cobro de la renta y sin que este depósito le limite cualquier acción de resolución contractual diferente a la falta de pago.

VI

En relación a la citación se han introducido importantes modificaciones. En la fijación preventiva de lanzamiento, éste debe señalarse forzosamente en el plazo máximo de un mes, puesto que de lo contrario no se garantiza la celeridad indispensable para resolver los problemas que genera la tramitación larga que esta modificación pretende erradicar de manera definitiva. No debemos olvidar que el demandado goza de un tiempo real superior al previsto para desalojar la finca, ya que a los plazos legales cabe sumar los días que median entre la citación y la vista.

Otro punto importante es la advertencia que equivale a notificación fehaciente, practicada en la diligencia de citación, de comparecer en la sede del Juzgado, si no se

hubiese asistido a la vista, para recoger la sentencia dentro del plazo entre el segundo y en quinto día de la fecha señalada para el juicio. La no comparecencia en el plazo establecido, consecuentemente, equivaldrá a la notificación en forma a todos los efectos. No hay que olvidar que, dada la tasación de los motivos de oposición a la demanda que establece la Ley, es lógico que el demandado presuma el contenido de la sentencia. Con ello se salva el trámite de notificación a domicilio, con el consiguiente ahorro de trabajo de la oficina judicial y se evita una posible demora adicional.

Asimismo, la invitación al demandado para aceptar la transacción, consistente en la renuncia por parte del demandante a las rentas debidas a cambio de un desalojo rápido, queda sin efecto y dará lugar al lanzamiento si el demandado no cumple la obligación asumida y no entrega la posesión de la finca en el plazo previsto.

Los plazos fijados tienen que ser forzosamente limitados y concretos. De lo contrario, desaparece la celeridad que se pretende. No debe olvidarse que el arrendatario, desde que no cumple con la obligación de pago, es plenamente consciente de las consecuencias y debe tomar las precauciones necesarias que comporta.

VII

Una de las cuestiones más preocupantes y que constituye un serio freno a la agilidad de los procesos de desahucio es la dificultad para practicar las citaciones de la demanda. En la reforma propuesta se ha abierto un abanico de posibilidades para agilizar tales trámites, especialmente en aquellos casos, frecuentes, de abandono notorio de la vivienda o del local objeto del arrendamiento, en los cuales se desconoce el nuevo paradero del demandado. En estos casos, el trámite debe ser simple y expeditivo, puesto que ya presupone por parte del demandado una actitud pertinaz de incumplir las obligaciones de pago. El arrendatario de buena fe tiene recursos más que suficientes para prever las consecuencias del incumplimiento de sus obligaciones.

Asimismo, se reducen los requisitos para la citación edictal que, en todo caso, se efectuará en el tablón de anuncios del Juzgado.

VIII

Con el objeto de aligerar más el trabajo de las oficinas judiciales y, en consecuencia, facilitar la celeridad del procedimiento, se ha creído oportuno recurrir a los procuradores para que puedan realizar la función de la comunicación. En otros países de nuestro entorno existe la figura del «huissier», expresamente concebida para aligerar los desahucios con amplias facultades. En España esta figura no existe, pero una parte de sus funciones la pueden realizar perfectamente los Procuradores. El artículo 543, apartado 2, de la Ley Orgánica del Poder Judicial reconoce la posibilidad genérica de realizar comunicaciones por parte del Procurador. Asimismo,

mo, la disposición adicional quinta de la modificación de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, en la creación de las Oficinas de Señalamiento Inmediato consagra también esta posibilidad como norma legal.

Es innecesario insistir en que dicha medida tiene una importancia transcendental para agilizar el proceso.

IX

Al existir cierta discordancia entre la aplicación general de los artículos 548, 549 y 704 de la LEC y las normas especiales por falta de pago de la renta de los arrendamientos urbanos, se han modificado tales artículos en el sentido de complementarlos para producir la concordancia debida entre los mismos y generar una mayor seguridad jurídica.

Se procede a la supresión de la prolongación de plazos para el desalojo, estableciendo una posibilidad de prórroga especial en las viviendas habituales por razones humanitarias, con la expresa condición de que el Juez que otorgue la prórroga deberá notificar de inmediato a la Administración municipal para que adopte las medidas precisas de asistencia al desahuciado.

X

En aras a la economía procesal se prevé la posibilidad de que pueda acumularse la acción contra el fiador o avalista que no hubiese atendido sus obligaciones, previo requerimiento a tal efecto.

También se concreta, de manera acorde con la jurisprudencia actual, que en los supuestos de reclamación acumulada de rentas debidas quedarán incluidas también cuantas se devenguen hasta la posesión efectiva de la finca, y todo ello con la finalidad de evitar recursos innecesarios y dilatorios.

Asimismo, se resuelve el problema de la «mora accipiendi», que tantas interpretaciones y recursos genera. La solución propuesta consiste en exigir un requerimiento previo que facilite el cumplimiento de la obligación y evite también al arrendador la necesidad de probar que no se ha abonado el alquiler en el domicilio del arrendatario.

Dado que el juicio de desahucio no tiene la consideración de cosa juzgada, se ha creído oportuno, para evitar posibles abusos posteriores, que, para ejercitar el juicio ordinario, se exija, al igual que en los recursos de apelación, el abono previo de las rentas devengadas y no abonadas y las que se vayan devengando en el curso del proceso.

Uno de los principales motivos de la existencia de viviendas vacías lo constituye la dificultad de poder disponer para las futuras necesidades o conveniencias familiares presuntas del arrendador de una vivienda libre, sin necesidad de agotar los cinco años de prórroga. Si bien el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos

Urbanos autoriza la denegación de prórroga, se concreta solamente al arrendador en persona, sin extenderlo a otras causas familiares que, por otra parte, pueden ser diferentes y difíciles de prevenir en detalle con anterioridad o sea al celebrar el contrato.

Se modifica el mencionado artículo en el sentido de que al celebrarse el contrato se establezca esta posibilidad a la par que se refuerzan las garantías a favor del arrendador para no dilatar los procedimientos y a favor del arrendatario para evitar abusos.

Sin perjuicio de una reforma más profunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos esta medida de urgencia ayudará mucho, sin duda, a ampliar el mercado de alquileres.

XI

Se ha incorporado, como disposición adicional, la tramitación novedosa de un procedimiento de ejecución de resolución extrajudicial de pleno derecho del contrato de arrendamiento de finca urbana por falta de pago.

Naturalmente, este procedimiento es optativo para el arrendador, que puede escoger entre el procedimiento de obtener la resolución mediante Juicio Verbal, o bien, mediante la declaración unilateral de resolución con sujeción a lo que se expone seguidamente.

Con la idea de desjudicializar en lo posible los desahucios por falta de pago y, en todo caso, aligerar el trabajo de los Juzgados, reducir costes y dar celeridad al recobro de la posesión en los casos de falta de pago de fincas urbanas, se propone un procedimiento expeditivo extrajudicial, opcional, en el que los servicios judiciales no serían necesarios, salvo el caso de la admisión de la demanda ejecutiva. Se trata de resolver de pleno derecho el contrato por procedimiento extrajudicial.

La posibilidad de la resolución del contrato de arrendamiento de pleno derecho en los casos de impago por decisión unilateral entra de lleno dentro de la causa de resolución. Y tanto es así que el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de forma expresa, declara que «el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato cuando concurra la circunstancia de falta de pago». Para realizar dicha resolución deberán concurrir, obviamente, los demás requisitos. En cuanto a la obligación de cumplir el acreedor con su obligación, resulta clara por cuanto ya ha cumplido su deber con la cesión efectuada al arrendatario del uso o posesión de la finca. En cuanto al requerimiento de pago y posibilidad de rehabilitación contractual, se regula su formalización en la reforma propuesta; y en cuanto a la falta de voluntad de cumplimiento por parte del arrendatario, aunque es implícito en el hecho de no pagar la renta a su vencimiento, si hubiera alguna duda sobre dicha voluntad, ésta queda totalmente disipada si dentro del plazo concedido en el requerimiento para rehabilitar el contrato no se cumpliera con la obligación de pago.

Se regula el procedimiento de acuerdo con los principios de ejecución forzosa del título V del Libro III de la Ley, pero restringido a un carácter sumario específico en méritos de las características especiales que concurren y la necesaria agilidad y descargo del mayor trabajo judicial posible. En todo caso, el demandado tiene asegurada su defensa, pero se limita la oposición a acreditar el pago a su tiempo de la renta debida o ser objeto de «mobbing» inmobiliario, puesto que el Juez, al recibir la demanda ejecutiva y consiguiente demostración que acredita las circunstancias y contenido del requerimiento, deberá haber tenido en consideración los elementos suficientes para poder sopesar la procedencia o improcedencia de la admisión y viabilidad de la ejecución instada.

No cabe duda que con este trámite se aligera extraordinariamente el trabajo judicial, puesto que evita el señalamiento, notificación y celebración de juicio verbal entre otras diligencias.

Para evitar abusos en el comportamiento del arrendatario, la rehabilitación del contrato se concede con efectos suspensivos, condicionada a que en lo sucesivo el arrendatario abone puntualmente las rentas.

En cierta manera equivale al mismo requisito establecido para la enervación de la acción en el juicio verbal de desahucio, es decir, que el arrendatario vaya atendiendo las obligaciones de pago en lo sucesivo, ya que de lo contrario, al no poder enervar en una segunda ocasión, la sentencia de desahucio sería inevitable.

La diferencia esencial estriba en que para obtener la resolución judicial del contrato deberá volver a tramitarse casi todo, como en la primera vez en que se acudió al Juzgado.

En este procedimiento especial será suficiente una simple demanda ejecutiva en la que se patentice el levantamiento de la suspensión y se solicite la ejecución. La labor del Juzgado queda circunscrita a examinar la documentación y a dictar el auto de admisión y la consiguiente notificación.

Dado que el requerimiento es trascendental para la viabilidad de la resolución del contrato y que el Juzgado no interviene en su tramitación, se refuerzan las garantías de la recepción, mediante un sistema parecido a la citación judicial ordinaria, pero dotado de elementos propios que le confieren una mayor seguridad, en especial por el hecho de permitir que se curse por Notario, servicio de correos en forma fehaciente (burofax, carta certificada, etc.) y Procurador. En este último caso, si de acuerdo al artículo 152.4 del texto proyectado, el Procurador está facultado para practicar citaciones, por lógica le corresponde también esta facultad.

No hay que olvidar tampoco que este procedimiento, al igual que el juicio verbal, no constituye cosa juzgada y quedan siempre abiertas las posibilidades de un ulterior juicio ordinario.

En aras a la economía procesal y dado que la resolución del contrato ya se ha producido, se ha creído conveniente, al igual que en el juicio verbal, acumular la

reclamación de rentas o cantidades debidas, con aplicación de la norma general en lo que procediese.

Artículo primero. Modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, en los siguientes términos:

Uno. Se añade al final del artículo 547 el párrafo siguiente:

«Excepcionalmente se comprenderán las funciones de ejecución forzosa de resoluciones dentro del orden de la jurisdicción civil, que no tengan carácter dinerario, ordenadas por la Autoridad Judicial competente.»

Dos. Se adiciona un nuevo párrafo f) al artículo 549, que quedará redactado del siguiente modo:

«f) La realización material de las actuaciones de lanzamiento de finca urbana o rústica o desalojo de domicilio, ordenado por el Juez o autoridad competente.»

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 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, 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.»

Dos. Se añaden dos nuevos párrafos al apartado 4 del artículo 22 del siguiente tenor:

«Será necesaria en todo caso la conformidad del actor para la eficacia de la enervación. A tal efecto se le dará audiencia por el término de un día, para manifestar si está conforme o no, interpretándose el silencio como disconformidad. En los casos de disconformidad se celebrará la vista del juicio.

Las costas devengadas hasta aquel momento serán a cargo del demandado, sin perjuicio de lo que pudiese acordar el Juez en el caso de celebración de la vista.»

Tres. Se adiciona un nuevo apartado 5 al artículo 22, con el siguiente texto:

«5. En cualquier momento de la vigencia del contrato de arrendamiento de fincas urbanas, y notificán-

dolo por cualquier medio fehaciente al arrendador o 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 cualquiera de ellos 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 la acción de desahucio por falta de pago ni declarar resuelto el contrato de pleno derecho por dicho motivo. En ningún caso las cantidades depositadas determinarán por sí solo prórroga, tácita reconducción o novación del contrato.»

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, en su caso, reclamaciones de estas rentas o cantidades vencidas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio, los procuradores de las partes personadas podrán practicar, si así lo solicitan y a costa de la parte que representen, las notificaciones, citaciones, emplazamientos y requerimientos por cualquiera de los medios admitidos con carácter general en esta Ley.

Se tendrán por válidamente realizados estos actos de comunicación por cualquier medio por el quede constancia suficiente de haber sido practicadas en las personas o en los domicilios del destinatario o en los previstos en el segundo párrafo del número 3 del artículo 155 de esta Ley.

A estos efectos acreditará, bajo su responsabilidad personal, la identidad y condición del receptor del acto de comunicación, cuidando que en la copia queda constancia de su firma y de la fecha en que se realice.»

Cinco. El segundo párrafo del número 3 del artículo 155 quedará redactado del siguiente modo:

«Cuando se ejercite en la demanda una acción de aquellas a las que se refiere el número 1 del apartado 1 del artículo 250 deberá atenderse a lo siguiente:

a) Si en el contrato figurase expresamente un domicilio para notificaciones deberá forzosamente designarse éste.

b) Asimismo podrá designarse como domicilio la vivienda o local arrendado.

c) Cuando la demanda se dirigiese a una persona jurídica podrá señalarse el domicilio de cualquiera que aparezca como administrador, gerente o apoderado de la empresa mercantil, o presidente o miembro de la

Junta de cualquier asociación que apareciese en un Registro.

d) Asimismo, en los casos que la vivienda o local se hallen habitualmente cerrados o desocupados por haberse ausentado el arrendatario, o por cualquier otro motivo y ante las dificultades manifestadas por el arrendador de averiguar su paradero, podrá éste, con carácter previo, mediante otrosí en la demanda, que se libre oficio a la Administración o Administraciones públicas que designe, para que a estos solos efectos faciliten al Juzgado o al portador del oficio, la información que estuviere a su alcance sobre el paradero o domicilio del arrendatario, quedando mientras en suspenso la tramitación del curso de la demanda.»

Seis. Se añade un nuevo párrafo al artículo 164, con el texto siguiente:

«En los procedimientos de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas de finca urbana, si se constatase en la diligencia de citación para personarse en juicio o por cualquier otro sistema, que la finca objeto del arrendamiento se halla deshabitada o desocupada con desconocimiento del paradero del arrendatario, se procederá a la citación edictal en el tablón de anuncios del Juzgado, sin más trámites.»

Siete. El apartado 2 del artículo 219 quedará redactado del siguiente modo:

«2. En los casos a que se refiere el apartado anterior, la sentencia de condena establecerá el importe exacto de las cantidades respectivas o fijará con claridad y precisión las bases para su liquidación, que deberá consistir en una simple operación aritmética que se efectuará en la ejecución.

Cuando se hubieren acumulado en el juicio de desahucio por falta de pago la acción de reclamación de rentas se entenderá, salvo expresa renuncia, que la condena abarcará el importe de las rentas debidas que se devengasen hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca sirviendo como base de la liquidación el importe de la última mensualidad o período de pago no abonada antes de presentar la demanda.»

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

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

Nueve. Se adiciona un nuevo párrafo a la regla 2.^a del artículo 252, con el redactado siguiente:

«Sin embargo, en la acumulación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas cuando se trate

de desahucio de finca por falta de pago o cantidades debidas, la cuantía total de la demanda será la mayor de la correspondiente en cada una de las acciones acumuladas.»

Diez. El apartado 3 del artículo 437 quedará redactado del siguiente modo:

«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) Cuando el domicilio legal o contractual de pago fuese el del arrendatario será preciso acreditar para ejercer la acción un requerimiento previo para que se abonen en el acto las rentas devengadas o dentro del plazo de quince días y en el lugar que se indique.

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.

c) 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.»

Once. Se adiciona a la excepción tercera al apartado 3 del artículo 438, el siguiente párrafo:

«Asimismo, también podrán acumularse, cualquiera que fuese su cuantía, las acciones contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento fehaciente de pago no cumplimentado.»

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. También se apercibirá al demandado que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites, en cuyo caso queda convocado el demandado en este acto para recoger la sentencia en la sede del Juzgado dentro del plazo del segundo al quinto día de la fecha señalada para su celebración. El Tribunal fijará en el acto de admisión día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá ser inferior a un mes de 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 hubiese solicitado el demandante al formular la demanda o con posterioridad a la sentencia, sin necesidad de notificación posterior.»

Trece. Se modifica el apartado 1 del artículo 447, que tendrá la siguiente redacción:

«1. Practicadas las pruebas, si se hubieren propuesto y admitido, o expuestas, en otro caso, las alegaciones de la 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 tres 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 tres siguientes al de la sentencia y de no haber asistido el demandado a la vista, la sentencia se dictará acto seguido del acta de incomparecencia o al día siguiente, quedando también ya convocadas las partes para recogerla en la sede del Juzgado, en este caso entre el segundo y quinto día de la sentencia.»

Catorce. Se adiciona al apartado 2 del artículo 447 el siguiente párrafo:

«Será requisito para proceder en el juicio ordinario, acreditar o consignar el pago de las rentas o cantidades debidas y las que vayan venciendo durante el curso del mismo.»

Quince. Se da nueva redacción a los apartados 1 y 2 del artículo 490, que quedarán redactados como sigue:

«1. Con la exclusiva finalidad de formar jurisprudencia se podrá interponer recurso de casación en interés de la Ley por el Ministerio Fiscal, así como los Colegios de Abogados contra las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales del respectivo ámbito territorial.

2. Son susceptibles de recursos de casación, en interés de la Ley, los siguientes:

a) Las comprendidas en el apartado 1, número 1, del artículo 477.

b) Las sentencias de segunda instancia de las Audiencias Provinciales, aunque no tuviesen el carácter de cosa juzgada, cualquiera que sea su cuantía, dictadas en juicios en los que no haya sido parte el Ministerio Fiscal, cuando no se hubieran interpuesto recursos por los litigantes, resultasen inadmitidos en su totalidad o se produjese el desistimiento.»

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, que se regirá por lo previsto en tales casos.»

Diecisiete. Se adiciona unos nuevos apartados 3 y 4 al 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, 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, 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.»

Dieciocho. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 704, con el siguiente texto:

«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, y el plazo de desalojo será el que previamente se hubiese fijado al tramitarse el juicio correspondiente, sin prórroga alguna.

Sin embargo, por motivos humanitarios, podrá el demandado, o un tercero en su nombre, solicitar la suspensión del lanzamiento señalado. De estimarlo el Juez, otorgará la suspensión y señalará día y hora de lanzamiento para antes del mes siguiente de la fecha del lanzamiento suspendido y notificando de inmediato la resolución procedente a la Administración Municipal de la población para que tome las medidas oportunas de asistencia al ejecutado como consecuencia de la situación creada.

La suspensión podrá interesarse y acordarse en cualquier momento desde la firmeza de la sentencia

hasta el mismo momento del lanzamiento. No se concederá ninguna otra prórroga.

El Juez de oficio y por los mismos motivos podrá acordar la suspensión cumpliendo los anteriores requisitos.

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

Diecinueve. Se añade una disposición adicional sexta, con el siguiente texto :

«Disposición adicional sexta. Ejecución de la resolución extrajudicial de pleno derecho del contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas o cantidades debidas.

El arrendador también podrá declarar resuelto de pleno derecho el contrato de arrendamiento de finca urbana cuando el arrendatario hubiere incumplido la obligación de pago de la renta o cantidades debidas, con sujeción a lo siguiente:

1. Mediante requerimiento dirigido al arrendatario manifestándole que como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago, que indique, del contrato de arrendamiento que, asimismo, identifique, queda éste resuelto de pleno derecho, si bien podrá rehabilitarlo si dentro del plazo de ocho días abona los importes debidos en el domicilio habitual de pago o a través de la cuenta corriente del arrendador en la institución de crédito que señale o Notario o Procurador requirente en su caso, significándole, asimismo, que esta rehabilitación tiene efectos suspensivos condicionándola a que en lo sucesivo cumpla con las obligaciones de pago a cada uno de sus vencimientos.

2. El requerimiento podrá cursarse a través de Notario, servicio de correos y telégrafos oficiales, a través del Juzgado del domicilio del requerido mediante demanda de conciliación o bien a través del Procurador del requirente y por cualquier otro medio en que conste la recepción.

En cuanto al domicilio se estará por lo previsto en el artículo 155 y se hará constar, en su caso, si la finca se halla deshabitada o desocupada.

3. Transcurrido el plazo concedido al arrendatario y de no haberse cumplimentado el pago, el arrendador podrá, en cualquier momento, solicitar al Juzgado la ejecución de la resolución del contrato, mediante entrega de la posesión de la finca en una demanda sucinta, mediante Abogado y Procurador, a la que acompañará la documentación acreditativa de haberse efectuado el requerimiento no atendido o cumplimentado, así como el contrato de arrendamiento si lo hubiere.

Dentro de los cinco días siguientes, el Juez resolverá sobre la admisión de la demanda y, en caso de admitirla, ordenará la notificación al demandado, en la cual

se le apercibirá de lanzamiento, señalando día y hora en que tendrá lugar, que deberá ser inferior a un mes desde la presentación de la demanda, si no desaloja la finca con anterioridad. Se le apercibirá, asimismo, que contra esta decisión no cabe recurso alguno y solamente se le admitirá la oposición que consista en demostrar documentalmentemente que ha satisfecho el pago antes de finalizar el término concedido en el requerimiento.

Cuando el arrendatario no hubiese cumplido con la obligación de pago, posterior a la rehabilitación condicional del contrato, el arrendador podrá solicitar la ejecución, mediante una demanda sucinta, en la que expondrá las circunstancias por las que la rehabilitación ha dejado de ser efectiva, acompañando la documentación acreditativa del requerimiento inicial en su día formulado. Se tramitará conforme con los párrafos anteriores, con la variedad que solamente podrá el demandado oponerse si acredita documentalmentemente estar al corriente de pago, haber intentado efectuar el pago de la renta con negativa debidamente acreditada del arrendador o falta de identificación del domicilio o lugar de pago antes de presentar el arrendador la demanda.

La oposición, en ambos casos, deberá efectuarse dentro de los cinco días de haber recibido la notificación.

No se suspenderá la ejecución, salvo en el caso de haberse dado lugar a la oposición. También podrá suspenderse a petición del demandante.

4. Podrá acumularse en la demanda la reclamación de rentas o cantidades debidas o que se devenguen, sin límite de cuantía, hasta el desalojo de la finca, en cuyo caso al despacharse la ejecución se aplicará en lo que cabe los artículos 575, 576 y 578 de esta Ley y lo demás que correspondiese hasta el percibo del importe.

5. Cualquier oposición fundada en “plus petitio” deberá ejercitarse en juicio ordinario, al igual que las demás acciones que las partes consideren oportunas de conformidad con el apartado 2 del artículo 447.

6. Las costas de la ejecución, inclusive las ocasionadas por el requerimiento, irán a cargo del ejecutado y, si se diese lugar a la oposición, del ejecutante.

7. No se aplicarán los plazos de espera previstos en el artículo 548 de esta Ley, ni las demás normas que estén en contradicción con lo aquí establecido.»

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

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

«3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato, si cautelarmente se hace constar en el contrato de forma expresa que el arrendador se reserva el derecho de denegar la prórroga obligatoria de los cinco años y, en su caso, de la tácita reconducción para que la vivienda pudiese ser ocupada como vivienda habitual para sí, ascendientes o descendientes naturales o adoptivos, así

como por cónyuges en los casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para el ejercicio de la denegación de prórroga será suficiente un requerimiento de forma fehaciente del arrendador al inquilino con tres meses de antelación y en el que se indicará el nombre de la persona y la relación familiar con aquel y sin necesidad de especificar otra causa.

Si transcurrido dicho término no fuese desalojada la vivienda, el arrendador podrá ejercitar la acción mediante juicio verbal, con la prevención al admitirse la demanda de señalar, si se pidiese, fecha de lanzamiento si la sentencia fuera condenatoria.

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, y si fuese una sociedad inscrita en el Registro Mercantil, el que figure como administrador.»

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Disposición adicional única.

El Gobierno, en el plazo de seis meses de la aprobación de la presente Ley Orgánica, presentará, ante las Cortes Generales, un Proyecto de Ley por el que se cree el Fondo de ayudas destinadas a subvenir el impago de las rentas del alquiler de vivienda habitual para personas en situación de alta vulnerabilidad social y víctimas de acoso inmobiliario. Dicho Proyecto de Ley deberá contemplar:

a) Los mecanismos para que el Fondo haga frente a las cantidades adeudadas, así como las necesarias para el pago de períodos siguientes, cuando los beneficiarios se encuentren en situación de necesidad, así como la regulación de los requisitos y condicionamientos económicos y su acreditación para acceder a las ayudas. El Proyecto de Ley deberá contemplar la especial urgencia de los supuestos en que, estando incurso en procesos de desahucio, no se disponga de recursos suficientes para satisfacer el pago de las rentas del alquiler.

b) El sistema y requisitos de devolución de las cantidades anticipadas por el Fondo una vez que los beneficiarios superen la situación de necesidad que motivó la percepción de las ayudas,

c) La concesión de un crédito extraordinario para la dotación económica del Fondo en el presente período presupuestario.

Los Presupuestos Generales del Estado incluirán anualmente una partida económica destinada a la dotación del Fondo para dar efectivo cumplimiento a su cometido.

Disposición final primera.

Esta Ley tiene carácter de Ley Orgánica, salvo los artículos segundo y tercero, que tienen carácter de ley ordinaria.

Disposición final segunda.

Esta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

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.: 91 384 15 00. Fax: 91 384 18 24



Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**