

EL NUEVO DESHAUCIO EXPRESS

El pasado 1 de noviembre de 2011, entró en vigor la **Ley 37/2011 de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal**, la cual –entre otras cosas- ha introducido toda una serie de medidas novadoras que pretenden tanto la simplificación de los procedimientos de desahucio como la reducción de sus costes y duración, entre las cuales cabe destacar el requerimiento que hará el Secretario judicial cuando reciba la demanda el demandado para que en el plazo de 10 días desaloje el inmueble, pague al actor o formule oposición.

¿Que novedades habrá en el procedimiento?

Tal y como ya se avanzó, la mayor novedad la constituye el requerimiento a practicar por el Secretario Judicial y las consecuencias previstas ante las distintas posturas que pueda adoptar la parte demandada ante este requerimiento, en el cual ya figurará día y hora para celebrar la eventual vista oral (juicio verbal) y día y hora para el lanzamiento:

1.- Si el demandado ignora el requerimiento, entonces el Secretario Judicial acordará la finalización del juicio de desahucio y dará traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución para reclamar el importe debido y conseguir el lanzamiento en el día señalado, siendo suficiente con la presentación de una simple solicitud.

2. Si el demandado desaloja el inmueble, sin formular oposición ni pagar la cantidad demandada, el Secretario Judicial dará por finalizado el procedimiento de desahucio y traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución en relación a la cantidad debida e insatisfecha.

3. Si el demandado comparece formulando oposición, alegando los motivos por los que considera que en todo o en parte no se debe el importe reclamado, o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación se celebrará la vista siguiendo los trámites del juicio verbal en la fecha fijada en el propio requerimiento. Y en cuanto a la **enervación**, diremos que se trata de la posibilidad que confiere la ley al arrendatario para poder parar el procedimiento si antes de la celebración de la vista satisface el importe reclamado, siempre y cuando no haya hecho uso de esta posibilidad con anterioridad, ni cuando se hubiese requerido de pago de forma fehaciente con un mes de antelación a la interposición de la demanda.

Como se ha de practicar este requerimiento?

El requerimiento que ha de practicar el Secretario Judicial se ha de realizar de la forma prevista en el artículo 161 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) que exige que la comunicación se haga mediante la entrega de la resolución a su destinatario de lo que se encarga el Servicio Común de Notificaciones y Embargos del Juzgado o el procurador de la parte actora, lo que no tiene por que suponer ningún problema si el local o vivienda arrendada aún esté ocupada por el arrendatario demandado o por sus familiares, trabajadores o personas con las que conviva; pero qué sucedería si no fuese posible llevar a cabo esta notificación personal?

La **Ley 19/2009, de 23 de noviembre**, de medidas de fomento y agilización procesal del arrendamiento y de la eficiencia energética de los edificios dió al art. 164 de la LEC una nueva redacción que daba una muy buena solución en aquellos supuestos en los que no era posible notificar a la parte arrendataria en el inmueble arrendado o en el domicilio designado en el contrato de arrendamiento, consistente en fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial. Es decir, si no era posible notificar personalmente al demandado, entonces se publicaba en el tablón de anuncios del juzgado y se le tenía por emplazado, sin que fuese necesario empezar una búsqueda de domicilios alternativos en los cuales practicar la notificación, lo que podía parar el procedimiento durante meses.

Sin duda, esta innovación supuso un gran avance en la agilización del proceso, no obstante parece que entra en contradicción con la exigencia de notificación personal del requerimiento del Secretario Judicial del art 161 de la LEC. Como sea que la legislación no ha dado una respuesta expresa a esta controversia, parece que -mientras los Tribunales no se pronuncien al respecto- cuando no se localice al inquilino lo más prudente será pedir al Juzgado una búsqueda de nuevos domicilios en los cuales practicar el emplazamiento para evitar una eventual nulidad de actuaciones por defecto procesal en la notificación.

¿Reducirá esta reforma los tiempos de espera y los costes del procedimiento?

En primer lugar, cabe desmentir la idea equivocada que han transmitido algunos medios de comunicación que a los diez días de haber interpuesto la demanda de desahucio el inquilino deberá salir de la vivienda objeto del arrendamiento, entonces desde la presentación hasta que llegue el requerimiento del Juzgado al inquilino pueden transcurrir fácilmente varias semanas (incluso meses) y no será hasta entonces cuando comenzarán a contar los diez días.



Un vez aclarado el precedente, como punto de referencia por lo que se refiere a la duración de esta clase de procedimientos, se ha de tomar en consideración que desde la entrada en vigor de la ya citada **Ley 19/2009, de 23 de noviembre** al partido judicial de Palma de Mallorca el procedimiento de desahucio desde la interposición de la demanda hasta la fecha del lanzamiento tardaba **entre cuatro y seis meses**.

Entonces bien, es de esperar que con la entrada en vigor de esta nueva reforma en un porcentaje elevado de casos no haya juicio, bien porque el inquilino permanece inactivo ante el requerimiento, bien porque desaloje la vivienda dentro del plazo conferido, lo que supondrá una simplificación de los trámites y posiblemente también una reducción de los costes a la parte actora (si no se celebra ningún juicio, es de esperar que los honorarios del letrado no sean los mismos que si es preciso acudir al Juzgado a celebrar una vista). Ahora bien como sea que en el requerimiento se han de fijar los datos de la celebración del juicio y la del lanzamiento y estas dependen de la agenda del Juzgado y del Servicio Común de Notificaciones, la reducción de la duración del procedimiento dependerá exclusivamente del nivel de saturación.

En definitiva, habrá que esperar los próximos meses por valorar como los órganos jurisdiccionales dan salida a los problemas prácticos que implicará la Ley 37/2011 de 10 de octubre y si verdaderamente hay una reducción efectiva de la duración del proceso a pesar de la actual sobrecarga de los órganos judiciales.