

El nuevo proceso monitorio en el juicio de desahucio

Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Doctor en Derecho

| 01.04.2011

INDICE

- 1.- Introducción.
- 2.- Características del nuevo proceso monitorio de desahucio.
 - a) Novedades del proceso monitorio de desahucio.
 - b) Posibilidad de comunicarle al inquilino que le condona las rentas y costas si abandona el inmueble de inmediato ex art. 437.3 LEC.
 - c) El requerimiento no solo sirve para requerirle para que pague o abandone el inmueble, sino para que se le cite a la vista y dándole la fecha del lanzamiento.
 - d) Forma de llevar a cabo el requerimiento.
 - e) Incomparecencia del inquilino demandado y despacho de ejecución.
 - f) Comparecencia del inquilino para desalojar el inmueble.

1.- Introducción.

Cuando hace pocos meses el Parlamento aprobó la reforma del juicio de desahucio en virtud de la Ley 19/2009, de 23 de Noviembre, denominada como del "desahucio expres", e introdujo importantes novedades en la tramitación de las resoluciones de contrato de bienes inmuebles, pocos podíamos imaginarnos que en breve plazo nos íbamos a encontrar con una reforma urgente del juicio de desahucio para intentar dar una "vuelta de tuerca" todavía mayor a los procedimientos de esta naturaleza. Cierto y verdad es que cuando se estuvieron debatiendo las líneas generales del texto que finalmente concluyó en la Ley 19/2009 se llegaron a plantear algunas de las cuestiones que ahora surgen como una novedad, y a las que ahora vamos a hacer referencia, pero que finalmente no cuajaron por falta de consenso a la hora de tomar la decisión de llevar al juicio de desahucio las ventajas procedimentales del proceso monitorio.

Se pensó que las experiencias pilotos llevadas a cabo en algunos partidos judiciales sobre el denominado "desahucio expres" podrían servir de punto de partida para implantar una reforma que es la que finalmente se llevó a cabo por virtud de la Ley 19/2009 y que ahora está en vigor.

Sin embargo, los problemas detectados en materia de incremento de las demandas de juicios de desahucio provocado por la crisis económica que ha hecho disparar el ingreso de asuntos en el año 2010 a cifras superiores en un 30% a las registradas en los órganos judiciales pocos años atrás, ha hecho que se vuelva a considerar la fórmula de aplicar al proceso de desahucio la determinación ejecutiva del proceso monitorio, dado el carácter

expeditivo que conlleva un sistema de reclamación dineraria que se introdujo con la LEC del año 2000 y que lleva diez años ya de implantación con unos resultados importantes en eficacia, aunque con los lógicos problemas también derivados como siempre de las dificultades que existen a la hora de llevar a cabo los actos de comunicación.

Pues bien, en la actualidad se está gestando una importante reforma procesal que lleva por título "Medidas de agilización procesal" que viene a modificar de nuevo el sistema de procedimiento en las reclamaciones efectuadas por los arrendadores para instar la resolución de los contratos de arrendamiento, justificando la Exposición de Motivos del texto esta reforma en tanto "Se extiende el sistema del juicio monitorio a los juicios de desahucio por falta de pago, de modo que, en el caso de que el arrendatario no desaloje el inmueble, pague o formule oposición tras el requerimiento, se pase directamente al lanzamiento, cuya fecha se le comunica en el mismo requerimiento, única comunicación procesal necesaria para el buen fin del proceso, aun cuando el demandado tratase de dilatar la ejecución; evitándose asimismo la celebración de vistas innecesarias."

Con ello, vemos que el vuelco procedimental es total, debido a que se cambia de opinión y tras la aprobación de la Ley 19/2009 se opta por agilizar más la tramitación de estos procesos. Quizás, una de las razones de este cambio importante se debe al retraso apreciado en la entrada en funcionamiento de la oficina judicial, al encontrarnos con innumerables problemas operativos en las experiencias pilotos llevadas a cabo en Murcia y Burgos, pese al esfuerzo de los responsables en implantarla. Y ello, porque es sabido que la oficina judicial lleva consigo la implantación de las Oficinas de Señalamiento Inmediato, también denominadas O.S.I., que en la Disposición Adicional V de la LEC se introdujeron ya en el año 2003, sin que entraran en funcionamiento, y en la reforma de la LEC por la Ley 13/2009 de la oficina judicial, pero que siguen también sin entrar en funcionamiento al ir inseparablemente unidas estas O.S.I. a la definitiva implantación de la oficina judicial.

Por ello, la esperada agilización de los desahucios que se prevé de estas oficinas sigue sin ver la luz y en el pozo una gran esperanza que teníamos para evitar que los arrendadores sigan meditando acerca de retirar sus inmuebles del mercado inmobiliario, o, como alternativa, seguir aportando por introducir garantías en los contratos que eviten las consecuencias perjudiciales del impago de rentas, como la constitución de avales, o las pólizas de seguro que garantizan el impago de las rentas. Veamos, por ello, las líneas generales de esta reforma que ahora se propone.

2.- Características del nuevo proceso monitorio de desahucio.

Pues bien, el legislador vuelve a dar un salto en el aire e introduce una agilización máxima en la tramitación de una demanda de desahucio cuando acababa de aprobarse la Ley 19/2009 para introducirse en este nuevo texto de medidas de agilización procesal la misma línea procedimental que se utiliza en el proceso monitorio; es decir, que tras la presentación de una demanda y su admisión por el secretario judicial se adopta por este la decisión de practicar requerimiento al inquilino sobre el que recae la acción civil para darle a este la opción de desalojar ya el inmueble, pagar, enervar la acción si procede hacerlo por no haberlo hecho antes, o no haberse practicado contra él requerimiento previo del arrendador, en cuanto a medidas de finalización del proceso por la vía expeditiva de actualizar su situación deudora con el arrendador, o bien abandonar el inmueble. Por otro lado, la opción alternativa es la de presentar escrito de oposición al igual que ocurre en el proceso monitorio.

En consecuencia, y para que conste la forma en la que quedan redactadas estas iniciales ideas generales acerca de cómo quedaría este proceso monitorio de desahucio, la nueva redacción que se propone del art. 440.3 LEC en su primer párrafo sería la siguiente:

Art. 440.3. En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Secretario judicial, tras la admisión y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel 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; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada.

a) Novedades del proceso monitorio de desahucio.

Con ello vemos que se introducen los siguientes criterios novedosos:

1.- El desahucio se sigue iniciando por demanda, no por el mero escrito que se exige en el proceso monitorio ex art. 812 LEC.

A diferencia del proceso monitorio en el que solo hace falta presentar un escrito sin firma de letrado y procurador, en el proceso monitorio de desahucio se exige demanda, por lo que se aplican en este caso los criterios de los arts. 23 y 31 LEC. Por ello, entendemos que será preciso intervención letrada y representación por procurador, atendiendo a la cuantía de la renta anual a hacer constar en la demanda ex art. 251.3.9º LEC. Así, cuando empiecen a funcionar las Oficinas de señalamiento inmediato para celebrar los juicios rápidos civiles se deberán presentar en estas las demandas de desahucio por monitorio, ya que aunque el proceso monitorio en sí mismo ha sido excluido de la tramitación desde las O.S.I. y deberán presentarse en la oficina del registro general de demandas y escritos, - lo que consideramos un error porque se podrían haber aprovechado estas oficinas para dar curso a los monitorios también- nótese que estamos ante una demanda de desahucio básicamente, y que sí que se tramitará por la O.S.I. con arreglo a la Disposición Adicional V de la LEC, ya que consta que lo harán en estas oficinas adscritas al Servicio común general las demandas de desahucio, sin que en el texto que se propone tramitar por el Parlamento se haya hecho mención alguna a modificar la Disposición Adicional V de la LEC, por lo que se mantiene el trámite desde la O.S.I., aunque cambiando en esencia su tramitación siguiente como veremos.

2.- El secretario judicial examina y admite, en su caso, la demanda.

Es el secretario el que examinará la demanda y la admitirá, en su caso, adoptando las medidas y decisiones posteriores sin que hasta ese momento haya intervenido el juez, a salvo de que la inadmita el secretario judicial. Podrá requerir al actor de subsanación en su caso si se aprecia que existe algún defecto, ya que aunque la redacción del art. 440.3 LEC no lo diga se aplican las reglas generales.

3.- Si el secretario judicial comprueba que concurren los requisitos formales acuerda requerir al demandado para que conteste en 10 días frente a los 20 que concede de plazo el art. 815 para el monitorio normal.

Se repite en este punto del art. 440.3 LEC la misma sistemática de actuación que en el art. 815 LEC se disciplina en el proceso monitorio. Se pretenden con ello buscar fórmulas que consigan terminar de forma anticipada la tramitación de un desahucio mediante la aceptación por el inquilino de la situación en la que se encuentra. Para ello, se le requiere para que exponga una de las siguientes posturas y en el plazo de 10 días, lo que nos llama la atención porque esta misma sistemática se sigue en el proceso monitorio, pero en este el plazo del deudor para actuar es el de 20 días, lo que demuestra la intención de agilizar al máximo los procesos de desahucio ya que reducen en 10 días el plazo del demandado para que conteste ante la reclamación del actor-arrendador:

a) Desaloje el inmueble.

b) Pague al actor

c) En caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel 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.

Con ello, vemos que se pasa del sistema actual en el que se cita al demandado a una vista, a un trámite intermedio en el que, al modo del monitorio, se le concede al demandado la opción de acabar con el proceso resolviendo su débito con el actor y abandonando el inmueble. Y es que esta fórmula aplicada en el monitorio ha tenido una alta eficacia. Y la prueba la tenemos con las estadísticas que nos ofrece el CGPJ en sus estudios anuales de carga de trabajo de los órganos judiciales. En este sentido, si comprobamos el informe "La Justicia dato a dato de 2009" (1) veremos en la pag. 58 que en el año 2009 se presentaron 856.875 peticiones monitorias, de las que solo se transformaron en juicio verbal por la oposición del deudor el 3,4% y el 2,7% en juicio ordinario, terminando el resto por las distintas formas previstas en la LEC, por pago, ejecución por no comparecer el deudor en el plazo concedido en el requerimiento de 20 días, o incluso por archivo por falta de localización del deudor en el domicilio indicado, ya que en este último caso habría que acudir al declarativo, ya que es sabido que en el monitorio no se puede acudir a los edictos, por lo que tras los primeros intentos de búsqueda en el partido judicial donde se presentó la petición monitoria, habría que desistir y acudir al declarativo para ahí sí intentar la búsqueda de domicilios del art. 155 LEC y más tarde acudir a la vía edictal, ya que solo en el caso de gastos de comunidad se puede acudir a los edictos en el monitorio.

Vemos que el inquilino podría optar por abandonar el inmueble o pagar, pero no acabamos de entender la diferencia que existe entre la opción de pagar y la de pagar para enervar la acción de desahucio, ya que en cualquier caso en el proceso de desahucio actual si se ejercita la acción de desahucio y el deudor quiere pagar puede hacerlo, pero los efectos enervatorios solo se aplicarán si procede, y esto ocurre si no ha enervado nunca sobre ese inmueble, o si no ha sido requerido de pago con la antelación de un mes a la demanda ex art. 22.4 LEC. En todo caso, entendemos que el pago del inquilino solo le daría vía a que no se le reclamen ya las rentas, o se concluya en un Decreto de archivo sin costas. Pero esto no debe ser así entendido, ya que aunque el art. 22.4 LEC también se reforma (2) pero solo para incluir la práctica de este requerimiento por diez días, no se hace lo mismo con el apartado 5º en donde consta que los efectos de la enervación conllevarán la imposición de costas, como siempre se ha entendido que debería ser.

Quizás, lo que podría entenderse como operativo es que el inquilino quisiera pagar, pero no para enervar y quedarse, sino para extinguir la deuda, con lo que quizás sí que cabría hablar

de no imposición de costas. Lo que ocurre es que en estos casos el arrendador habrá requerido de pago al inquilino antes de la interposición de la demanda y en estos casos se aplicaría el art. 395 LEC, lo que equivaldría a entender que ha habido mala fe en el demandado y se le impondrían las costas aunque pague en ese plazo concedido de diez días.

Por ello, bajo esta fórmula de pagar para extinguir la deuda solo, e irse del inmueble, sí que tendría sentido como opción concedida al inquilino, pero para ello debe recomendarse a los letrados de los arrendadores que practiquen antes de demandar requerimiento fehaciente que acredite que se le reclaman las rentas y que nada haya hecho en el plazo concedido para verificarlo. En este caso, aunque pague el inquilino se le impondrían las costas causadas. Si no ha habido requerimiento previo del arrendador al inquilino y que sea fehaciente, - porque para eso es un requerimiento- entendemos que no se le impondrían las costas, porque en la vía del monitorio simple del art. 812 LEC en los casos de pago no se imponen costas, sino solo en los casos en los que se ha incoado la ejecutoria y fuera preceptiva la utilización de letrado y procurador.

b) Posibilidad de comunicarle al inquilino que le condona las rentas y costas si abandona el inmueble de inmediato ex art. 437.3 LEC.

Se recoge en el párrafo 2º que: Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21.

En este caso sí que quedaría exonerado del pago de las costas el inquilino, pero porque lo expone expresamente el actor en las condiciones que le ofrece al inquilino para que abandone el inmueble de inmediato, teniendo los efectos del allanamiento del art. 21 y sin las costas, pero por habérselo ofrecido así el actor en la demanda y aunque le hubiera practicado previo requerimiento fehaciente de pago, ya que la oferta incluye la exención del pago de costas y de las rentas adeudadas.

c) El requerimiento no solo sirve para requerirle para que pague o abandone el inmueble, sino para que se le cite a la vista y dándole la fecha del lanzamiento.

En el párrafo 3º se añade que: Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento. Asimismo se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento.

Se aprovecha la práctica del requerimiento para comunicar al inquilino la fecha del juicio y del lanzamiento para el caso de que nada diga en el plazo de los diez días concedidos a este en el segundo caso, o se acabe oponiendo al escrito de demanda en el primero, ya que en este caso la diferencia con el sistema actual es que hay que celebrar vista siempre y en todo caso y con el modelo propuesto en esta reforma se incluye un trámite previo a la vista similar al del monitorio, en tanto en cuanto solo se llegaría a la vista en los supuestos en los que el demandado haya presentado escrito de oposición, lo que hemos visto que solo ha ocurrido en los 856.875 procesos monitorios del año 2009 en el 6,1% de los casos, lo que nos da a entender que si prospera esta reforma se suprimirían muchos juicios de desahucio y se agilizaría la tramitación de estos casos.

También se le da un plazo de tres días al inquilino para interesar asistencia jurídica gratuita, pero recordemos que en el caso de que el inquilino quiera comparecer para oponerse y con ello abrir el paso para la vista del verbal será preciso que presente escrito de oposición y para ello será preciso que lo haga con abogado y procurador, con lo que de solicitar la asistencia jurídica gratuita se suspende el plazo concedido reanudándose desde la atribución de este derecho para que, en su caso, presente el escrito de oposición a la petición monitoria, porque esta debe llevar asistencia profesional.

d) Forma de llevar a cabo el requerimiento.

En el párrafo 4º se señala que: El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta ley, apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior. Así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.

En este punto debemos introducir una importante cuestión de matiz que no se cita expresamente en esta reforma, pero en la que se aplican las normas generales en materia de actos de comunicación, ya que sabemos que la Ley 13/2009 introdujo en el art. 152 LEC la opción de que los procuradores llevaran a cabo los actos de comunicación, siempre que así lo interesaran en las demandas de desahucio por otrosí. En estos casos, de interesarse así entendemos que podría el procurador del arrendador hacer constar por medio del letrado en la demanda que se compromete a llevar a cabo el acto del requerimiento, - lo que haría constar así por otrosí-, a fin de que se le autorice por el secretario judicial a cumplimentarlo el procurador con el inquilino.

En cuanto al domicilio para llevarlo a cabo recordemos que se mantiene la modificación introducida por la Ley 19/2009 en el art. 155.3, párrafo 2º LEC de que el domicilio en donde llevar a efecto los actos de comunicación sería en cualquier caso el del inmueble sobre el que gira el contrato de arrendamiento, sin admitir que se exijan otras localizaciones de domicilio distintos al del inmueble en cuestión, lo que evita y elude tener que recurrir a las vías de localización de otros domicilios que sí que se exige para otros procesos en el art. 155 LEC antes de recurrir a la vía edictal.

Una vez llevado a cabo se le advierte ya de la fecha del lanzamiento en el caso de que no haya abandonado el inmueble, no pague o no se oponga a la demanda y el plazo que tiene para hacerlo es el de diez días, ya que es el mismo que tiene para oponerse, por lo que transcurrido el plazo de diez días podría también dejar el inmueble, con lo que se ahorraría importantes rentas a pagar, pero las costas se le impondrían en cualquier caso, mientras que en la primera opción de abandonar el inmueble en diez días desde el requerimiento no se le impondrían si el actor ofreció en la demanda la vía del art. 437.3 LEC, o no le practicó requerimiento previo de pago a la presentación de la demanda.

e) Incomparecencia del inquilino demandado y despacho de ejecución.

En el párrafo 5º se apunta que: Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere, para oponerse o allanarse, el Secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y dará traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud.

En este punto se incluye la exigencia de que sea el actor arrendador el que inste la ejecución, cuando lo normal es que no sea preciso hacerlo y esta se lleve a cabo de oficio cuando transcurra el plazo concedido al demandado para oponerse o llevar a cabo alguno

de los actos que se mencionan en el párrafo 1º antes citado. Pero, sin embargo, se le exige al actor que inste el despacho de ejecución, lo que entendemos que es un error y que debería optarse en la tramitación parlamentaria por mantener el despacho de ejecución de oficio para cuando no comparezca para oponerse o no lo haya hecho para entregar las llaves o para enervar la acción de desahucio, ya que el mero acto de comparecer para pagar pero sin poder enervar la acción por haberlo hecho ya antes, o haber sido requerido antes de pago y evitar la enervación conlleva que el pago solo tenga efectos de evitar incluir la condena al pago de esas rentas abonadas si se presentó al acción acumulada de desahucio y reclamación de rentas.

f) Comparecencia del inquilino para desalojar el inmueble.

Por último, en el párrafo 6º se señala que: Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Secretario judicial lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento respecto del desahucio, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud.

En la misma línea que en el caso anterior se incluye la exigencia de tener que instar el actor el despacho de ejecución, lo que no acaba de entenderse, ya que supone un retroceso al entenderse que no debería exigirse al actor para que instara la ejecución ni con una mera solicitud. Más que nada, por cuanto no tiene por qué ser preciso que el letrado del actor arrendador tenga que presentar una solicitud para que se lleve a cabo la práctica de una diligencia que, por cierto, ya está acordada por el secretario judicial cuando se presentó la demanda. En este caso puede que el demandado, como reza el párrafo, hubiera aceptado el desalojo del inmueble y ya no fuere preciso el lanzamiento, pero en el resto de cuestiones como la de la reclamación de rentas si se hubiere acumulado la acción o las costas podrían iniciarse de oficio con el mero transcurso del plazo mediante el dictado de un decreto por el secretario judicial para abrir la ejecutoria civil en las materias que resten, pero sin que sea preciso que se tengan que presentar solicitudes para ello como las de los párrafos 5º y 6 citados porque supone un trámite burocrático superfluo en la tramitación de un proceso que se pretende que sea expeditivo.

Notas

(1) www.poderjudicial.es Pestaña estadísticas. Informe 2009.

(2) El apartado 4 del artículo 22 queda redactado en los siguientes términos:

«4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el Secretario Judicial si, requerido previamente a la celebración de la vista por plazo de diez días, 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. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido

lugar por causas imputables al arrendador 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.»