

**ARRENDAMIENTOS URBANOS A LA LUZ DE LA LEY 37/2011**  
**ASPECTOS PROCESALES PRACTICOS**

**Autor: Magistrados de las Secciones 4ª y 13ª de la Audiencia de Barcelona**

**Fecha: 01/03/2012**

La entrada en vigor de la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, aconseja unificar el tratamiento procesal de diversas cuestiones referidas en esta ocasión, específicamente, en materia de Arrendamientos Urbanos.

Los Presidentes de las Secciones Civiles 4ª y 13ª de esta Audiencia Provincial, así como los Magistrados que las integran, han adoptado los siguientes acuerdos:

1. Es preceptiva la intervención de abogado y procurador para interponer una demanda de desahucio, cualquiera que sea su cuantía.

2. Hace falta abogado y procurador para oponerse ante el requerimiento del art. 440.3 LEC.

3. El requerimiento previsto en el art. 440.3 LEC ha de practicarse por edictos, cuando así proceda conforme a los arts. 161,155.3 y

164 LEC, tanto en los supuestos en que se ejercite únicamente la acción de desahucio por falta de pago como en aquellos en los que

a ésta se acumule la de reclamación de rentas.

4. No basta con el anuncio de oposición o la manifestación de la voluntad de oponerse, sino que el demandado debe expresar las razones de la misma, si bien de manera sucinta. Formulada oposición ha de estarse a la celebración de la vista ya señalada en el Decreto de admisión.

5. El art. 440.3 pñ 3 LEC sólo introduce la obligatoriedad de incluir en el requerimiento la advertencia de aquello que prevé el art.33.3 y 4, que no han sido modificados. Así pues, la consecuencia de no solicitar el reconocimiento del derecho a asistencia jurídica gratuita en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento comporta como única consecuencia que no se proceda a la suspensión del plazo conferido en éste.

6. La reforma introduce la modificación del dies a quo para la enervación: en todo caso, sólo cabe la enervación si el arrendatario paga o consigna a disposición del arrendador todo lo reclamado dentro de los 10 días siguientes al requerimiento. En caso de pago o

consignación para enervar con conformidad expresa o tácita- del arrendador procede dictar un Decreto que declare el fin del procedimiento por enervación con imposición de costas (art. 22.5 LEC). Cabe el pago o consignación a disposición del arrendador "ad cautelam (también en el plazo de 10 días), para asegurar el efecto enervatorio y articular la oposición. Si la consignación es insuficiente, si el arrendador se opone a la enervación, si el arrendatario se opone a la demanda o si discute la procedencia o circunstancias de la enervación, se debe celebrar juicio y se resuelve en sentencia, pronunciándose sobre costas de acuerdo con los arts. 22.5 y 394 LEC, según proceda.

7. En cuanto al alcance de la oposición, se mantiene invariable el carácter sumario del desahucio y la limitación de su objeto, por lo que resulta plenamente aplicable la jurisprudencia desarrollada respecto al ámbito de conocimiento del desahucio y a las cuestiones que pueden plantearse y resolverse en el mismo. Además del pago y circunstancias relativas a la procedencia de la enervación art. 444.1 LEC-, cabe la declinatoria, alegar la falta de presupuestos procesales y la falta de legitimación, con exclusión de las; cuestiones complejas; .

Cabe la posibilidad de oponerse por cualquier causa respecto de la reclamación de cantidad cuando se haya acumulado la acción de reclamación de rentas, sin otras limitaciones que las que se deriven de la prosecución de un juicio verbal y siempre que se observen los requisitos procesales legalmente previstos (art. 438 LEC). Se mantiene la posibilidad de reconvencción y de oponer compensación. Se excluye, pues, el conocimiento de cuestiones que hayan de ventilarse por el procedimiento ordinario (significativamente, la determinación de la rentas-

8. El Secretario dictará Decreto dando por terminado el procedimiento y dará traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución cuando el arrendatario: (1) No atienda el requerimiento de pago;

(2) No comparezca para oponerse o allanarse;

(3) Pague o consigne a disposición del arrendador con finalidad liquidatoria y no para enervar; o

(4) Atienda al requerimiento de desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se le reclame. En tales supuestos el Decreto contendrá la imposición de costas al arrendatario. No es precisa la notificación del Decreto al demandado no comparecido. Contra el Decreto del Secretario cabe recurso directo de revisión (art. 454 bis.1 2º pf LEC) y

contra el Auto que resuelva la revisión cabe el de apelación (454 bis 3 LEC).

Es de aplicación el art. 449.1 y 2. La interposición de recursos no suspende el lanzamiento (arts. 454 bis.1.2 pf y art. 456 LEC) y, en consecuencia, podrá procederse a la ejecución, sin perjuicio del art. 567 LEC. Cabe la presentación de la oposición ordinaria al despacho de ejecución, si bien, tratándose de una resolución procesal (517.2.9 LEC), los motivos de oposición están tasados (556.1 y 559 LEC).

9. El Decreto del Secretario se limita a poner fin al procedimiento y a dar traslado al actor para que solicite la ejecución. Este Decreto deviene en título ejecutivo (517.2.9º LEC) que podrá ser ejecutado por el actor mediante mera solicitud (no es precisa demanda ejecutiva), tanto en lo referente a la acción de desalojo del inmueble como en lo referente a la reclamación de cantidades, empleando la misma técnica procesal prevista para el monitorio en el art. 816 LEC. La ley no establece plazos de espera para solicitar la ejecución y no es necesario que la resolución haya adquirido firmeza, al carecer los recursos de efectos suspensivos. Por ello, no procede la ejecución provisional (por otro lado prevista sólo para sentencias de condena; art. 524LEC). El régimen jurídico de la ejecución de las sentencias dictadas en juicios de desahucio se mantiene según lo establecido por las Leyes 13/2009 y 19/2009: práctica del lanzamiento en la fecha señalada, sin necesidad de instarlo si así se solicitó en la demanda, y demanda ejecutiva para instar la ejecución de la condena dineraria acumulada.

10. Cabrá la ejecución por rentas futuras en caso de que el procedimiento finalice por Decreto del Secretario, siempre que así se haya solicitado en la demanda (220.2 LEC), que hayan sido incluidas en el requerimiento de pago efectuado y que éste contenga el apercibimiento de que en caso de no oponerse, ni enervar, se despachará ejecución por las rentas debidas y las que se deban hasta la efectiva recuperación por parte del arrendador.

11. Para la ejecución del lanzamiento no rige el plazo del art. 548 LEC, sino el reducido del 549.4 LEC (norma especial que prima sobre la general). La previsión del art. 440.4 respecto al señalamiento de lanzamiento para ;antes de un mes desde la fecha señalada para la vista;, ha de atemperarse teniendo en cuenta que, para el supuesto de que se dicte sentencia, ésta no podrá ejecutarse hasta que haya adquirido firmeza, de acuerdo con el art. 458.1 LEC