

Art. 22.4 LEC. La enervación

Aquí la novedad radica en que hay un requerimiento previo del Secretario Judicial al arrendatario demandado para que enerve, si tiene derecho a ello, en el plazo de 10 días. Por tanto, caben las siguientes posturas:

1.ª Que el arrendatario pague totalmente la cantidad reclamada y la que adeuda hasta el momento de la enervación, estando conforme el arrendador, en cuyo supuesto se dictará decreto por el Secretario dando por terminado el proceso de desahucio.

2.ª Que pague una cantidad que el arrendador no considere suficiente, en cuyo caso esta oposición dará lugar a la celebración de la vista (art. 443 LEC), después de la cual el Juez dictará sentencia admitiendo la enervación o estimando la demanda de desahucio.

3.ª Este derecho de enervar no tendrá lugar si el arrendatario ha hecho ya uso en una ocasión anterior del mismo, excepto que se hubiera declarado que la falta de pago era consecuencia de la actitud del arrendador. Tampoco tendrá lugar si este ha requerido fehacientemente de pago al arrendatario con, al menos, un mes de antelación, sin respuesta positiva.

Es conveniente aclarar que, para conseguir la aplicación de esta efectividad del requerimiento, la deuda actual tiene que responder, cuando menos, a la reclamación concreta efectuada, de tal manera que si se le reclama uno o varios meses tendrá que seguir debiendo todos o algunos de estos. No obstante, si ha pagado lo reclamado y la deuda es de otros períodos posteriores, el efecto del requerimiento es nulo, pues no es suficiente para evitar la enervación.

Si el arrendatario es quien no está conforme con la reclamación, se deberá oponer y se citará para la celebración de la vista en los términos del art. 443 LEC. Antes tenía lugar en el momento de la aceptación de la demanda.

Art. 22.5 LEC. Costas en enervación

Este precepto, que no ha sido modificado por la reforma, establece que, cuando haya enervación, habrá sentencia con condena en costas, salvo que se acredite que la falta de pago es consecuencia de la actitud del arrendador.

Art. 440.3 LEC. Demanda, oposición y ejecución

El contenido de este precepto es el que motiva el llamado "desahucio exprés", pues se confunde el requerimiento de 10 días que debe hacer el Secretario con el período en el cual el arrendador recuperará la vivienda o el local. Nada de esto responde a la realidad jurídica, salvo que el arrendatario deje el inmueble voluntariamente, actitud que no es la habitual, y que obligará seguramente al arrendador, de igual modo, a seguir presentando escritos, naturalmente con la firma de un abogado y un procurador, para obtener las llaves de su propiedad.

Se plantean los siguientes supuestos:

1.º Que el arrendatario entregue la vivienda o local en el plazo de 10 días. El problema queda solucionado, por lo menos desde un punto de vista técnico-jurídico. Otra cosa es la fecha en que el Juzgado haga entrega de las llaves al arrendador, para lo cual este tiene que pedir la ejecución con una "mera" solicitud, naturalmente con firma de un abogado y de un procurador. Por tanto, la recuperación será bastante más tardía que esos famosos 10 días y eso sin acudir al art. 549 como se señala en el párrafo siguiente de la Ley.

2.º Que el arrendatario no haga nada, esto es, no pague ni se oponga. Según el texto legal, "se procederá a su inmediato lanzamiento". Pues bien, tampoco esto responde a la realidad, puesto que, en el párrafo siguiente, la Ley establece que "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". Es decir, nuevo escrito de la representación del arrendador, esperando (?) que el Juzgado no estime que la "mera" solicitud no tiene nada que ver con la demanda ejecutiva prevista en el art. 549 de la misma LEC. Y, además, que no tiene concordancia con el apdo. 4 del mismo art. 440, como al final veremos.

3.º Que se haya producido el pago parcial de la deuda y la oportuna oposición. Entonces habrá que celebrar la vista ya prevista en la citación y que podrá haber sido señalada con rapidez o con demora, pues el precepto no señala plazo obligado.

4.º El requerimiento debe ser personal. Así se hace constar en este precepto, con remisión al art. 161, lo que nos lleva a plantear si se aplicará luego el art. 156 (averiguación del domicilio) o se podrá acudir directamente a las previsiones de los arts. 155.3 y 164 a los efectos de edictos en la Oficina Judicial.

Art. 440.3 LEC. Costas ☞

Cuando no tiene lugar la vista, es decir, decreto del Secretario dando por terminado el juicio de desahucio, no hay referencia alguna al pago de costas, con lo cual queda sin determinar esta importante cuestión.

Art. 440.4 LEC. Citación para la vista ☞

Este apartado, para los supuestos en que haya vista, donde no comparezca el arrendatario, establece que en "todos" los juicios desahucio, por tanto, también el que se insta por falta de pago, se fijará ya en el requerimiento la fecha de lanzamiento, que deberá verificarse antes de un mes del día previsto para la vista, con lo cual hay un choque entre el "inmediato" lanzamiento del apdo. 3 y lo que aquí se indica.

Art. 458 LEC. Las apelaciones ☞

No se puede olvidar tampoco que, cuando tiene lugar el juicio contradictorio, hay 20 días para apelar desde la notificación de la sentencia, plazo que hay que respetar y durante el cual no cabe llevar a cabo ninguna acción judicial de ejecución o lanzamiento.

Conclusión ☞

En definitiva, que en busca de la agilización procesal, sin el asesoramiento técnico suficiente, se dictan normas contradictorias y, lo que es peor, que no cumplirán los Juzgados, pues con la actual organización de las Oficinas Judiciales resulta materialmente imposible. Así que terminamos con el mismo título de este trabajo, ¿Desahucio exprés? Nada de nada.