

AGILIZACIÓN PROCESAL EN LOS IMPAGOS DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Aunque el punto de partida es la Ley 49/2003 de 26 de noviembre de Arrendamientos Rústicos, una vez más como solución a ello, y con la intención de dar garantías a los arrendadores se ha aprobado una nueva Ley: la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de Medidas de Agilización Procesal. Las preguntas sobre esta reforma son: esta modificación, ¿responde realmente a lo que se ha denominado como “desahucio exprés”?; esta reforma ¿va a acortar los plazos para que el arrendador recupere la posesión de su finca y para poder cobrar las rentas pendientes?

Begoña Pernas

Con la actual situación económica, lamentablemente son cada vez más los arrendatarios que tienen dificultades en pagar sus rentas, y los arrendadores de esas fincas se encuentran con la eterna duda de cómo afrontar esa situación: ¿es mejor un arreglo o acudir a los juzgados? Por otro lado aquellos que tenían intención de arrendar sus fincas, se lo piensan más, ya que son conscientes de que el riesgo de impago es mayor en la situación actual. Lamentablemente la posición de los expertos y profesionales del derecho es clara: los cambios introducidos no colmarán esta vez tampoco, los deseos de una justicia en tiempo razonable que vienen reclamando desde siempre los arrendadores.

UNA LEY QUE NO ESTÁ A LA ALTURA

De forma previa y a modo de crítica señalar que esta Ley es la tercera reforma que, desde la promulgación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, afecta directamente a los juicios de desahucio. Ello nos lleva a la reflexión de que si el procedimiento judicial de desahucio se modifica de forma constante y en tres ocasiones, algo no hacen bien las reformas realizadas. Desde un punto de vista puramente procesal, la Ley 37/2011 de Medidas de Agilización Procesal, casi no supone avance al-



guno. Lo que se plantea como gran novedad, la supresión de las vistas o juicios en aquellos desahucios en los que no se formule oposición por parte del arrendatario, no va a conseguir modificar lo importante, y es, que se acelere el plazo en el que el arrendador va a recuperar la posesión de la finca.

► Vías a seguir en el procedimiento

El procedimiento a partir de la reciente Ley tendrá las siguientes fases, (artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil):

- el Secretario Judicial, tras la admisión a trámite de la demanda de desahucio, requiere al demandado para que en el plazo de diez días: desaloje la finca, pague al arrendador, o formule sucintamente oposición alegando las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la

cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

- Además, el Secretario en el requerimiento anterior indicará al arrendatario el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista, para que le sirva de citación, y la fecha en la que se llevará a cabo el desalojo o lanzamiento de la finca.
- Si el arrendatario deudor, atiende el requerimiento de pago o no comparece para oponerse o admitir la deuda, el Secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y dará traslado al arrendador para que solicite al juzgado el desalojo de la finca. Para ello con una mera solicitud. Esto es, en el supuesto de que el arrendatario no pague ni desaloje la finca ni se oponga a la demanda alegando algún argumento, tendrá lugar la vista o el juicio, pero el desalojo judicial tendrá

lugar en la fecha que se haya fijado inicialmente.

La cuestión es que en la mayoría de los juicios de desahucio, los arrendatarios incumplidores del pago, ni suelen pagar, ni se oponen a la demanda. Simplemente no hacen nada, y esperan hasta el último momento para desalojar la finca. Por tanto, con independencia de que se celebre o no la vista judicial, el arrendador tardará lo mismo en recuperar la posesión de su finca, con el agravante de que ahora con la reforma, habrá que solicitar expresamente la ejecución de la decisión judicial, y, aunque se hable de mera solicitud, lo cierto es que hay que realizar ese trámite, y va a ser necesario que el Juez resuelva mediante un auto específico pronunciándose sobre ello.

UN PUNTO A FAVOR

Ahora bien, la vertiente práctica de todo ello es que, teniendo en cuenta la cada vez mayor saturación de los juzgados, será más que probable que en muchos casos, cuando llegue la fecha fijada por el Secretario judicial para el desalojo de la finca, el Juez no haya tenido tiempo para pronunciarse sobre esa “simple solicitud de desalojo”, prevista por la nueva Ley, y por tanto, quedará sin efecto la fecha de desalojo señalada inicialmente por el Secretario judicial y se retrasará una vez más la tan ansiada recuperación de la posesión de la finca.