

Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo

de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

El pasado martes 5 de marzo de 2019 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 7/2019 de 1 de marzo que introduce importantes modificaciones en la regulación sustantiva del contrato de arrendamiento, así como modificaciones de carácter procesal que resultarán de aplicación a los procedimientos judiciales que se inicien a partir de su entrada en vigor el 6 de marzo de 2019.

Esta nueva regulación viene justificada, según se refleja en la Exposición de Motivos, en las siguientes razones: (i) la grave situación de vulnerabilidad económica y social de muchas familias para afrontar el pago de su vivienda habitual; (ii) el progresivo incremento de los precios del mercado de la vivienda en nuestro país; (iii) la escasez de disponibilidad habitacional en materia de viviendas sociales; **(iv) el aumento de los procedimientos de desahucio vinculados a contratos de arrendamientos** y finalmente, (v) las deficiencias en materia de accesibilidad a las viviendas que sufren las personas con movilidad reducida.

Por tanto, como vemos, la litigiosidad en la materia es uno de los elementos que han motivado la nueva regulación. Estas modificaciones se introducen en el Título III del Real Decreto Ley bajo la rúbrica "*Medidas de reforma del procedimiento de desahucio de vivienda*", cuando lo bien cierto es que la nueva regulación, en determinados extremos, resulta igualmente a los procedimientos de desahucio en arrendamiento para uso distinto al de vivienda, e incluso se contiene una modificación del artículo 686 LEC propio de las ejecuciones hipotecarias.

La nueva regulación por tanto afecta a los siguientes preceptos:

1. **Nueva redacción del artículo 249.1.6ª LEC.** Con carácter previo a la reforma, las controversias en materia arrendaticia debían ventilarse con carácter general a través del juicio ordinario, salvo en los supuestos en los que se pretendiera la reclamación de rentas o el desahucio por falta de pago de rentas o por expiración del plazo de vigencia contractual.

Pues bien, ahora se ha añadido un inciso final al artículo 249.1.6ª LEC que excluye igualmente del ámbito de aplicación del juicio ordinario todas aquellas cuestiones que sean cuantificables económicamente, en cuyo caso, deberá acudir al procedimiento que corresponda por razón de la cuantía; por tanto se excluyen del ámbito del juicio ordinario aquellas cuestiones de cuantía inferior a 6.001 €.

Esto en la práctica supondrá que la mayoría de los procedimientos arrendaticios se tramiten por la vía de un procedimiento verbal, como de hecho sucede, salvo cuando se trate de controversias contractuales sin valoración económica (vgr.: usos permitidos en el inmueble arrendado) o con valoración superior a 6.000 €.

2. **Nueva redacción del artículo 440.3 y 4 LEC.** La nueva regulación exige que en el Decreto de admisión a trámite de la demanda de desahucio y/o en la resolución que se dicten teniendo por opuesto al demandado, se establezca el día y hora "exactos" para la realización del lanzamiento. La práctica de nuestros tribunales ha evidenciado que si bien en el Decreto de admisión sí se ha venido señalando día y hora para la práctica del lanzamiento, lo bien cierto

es que este señalamiento venía siendo de carácter condicional, pues se veía afectado por los plazos necesarios para el efectivo emplazamiento del deudor, formulación de oposición por su parte, celebración de la vista, y en su caso, firmeza de la sentencia de desahucio. Ello ha venido suponiendo que las fechas fijadas inicialmente para el lanzamiento en numerosas ocasiones no puedan cumplirse.

Ahora se exige que dicha fecha y hora consten de forma exacta desde el primer momento, pero a nuestro juicio, los condicionantes expuestos subsisten a pesar de esta nueva regulación, por lo que vemos difícil que este señalamiento se respete siempre y en todo caso.

3. **Adición del apartado 5 al art. 441 LEC.** En el mismo se prevé, por un lado, la obligación que tendrá ahora la Administración de Justicia de informar al demandado, en la cédula de emplazamiento y requerimiento de pago, de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales competentes (que deberá identificar en cada caso), y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad.

Por otro lado, cuando la Administración competente efectivamente aprecie indicios de la existencia de esta situación de vulnerabilidad, se notificará al órgano judicial competente, y el Letrado de la Administración de Justicia **tendrá la obligación de suspender el proceso judicial durante un plazo de un mes, o de tres, si la parte demandante y arrendadora es persona jurídica**, hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas. Una vez transcurrido el plazo máximo de suspensión, se alzarán la misma y continuará el procedimiento por sus trámites.

Esta regulación plantea múltiples dudas respecto a qué medidas podrán adoptarse en tan breves plazos, y evidentemente incidirá en la duración de un procedimiento concebido como de tramitación sumaria, que estaba diseñado por el legislador para permitir al arrendador la ágil recuperación de la posesión del inmueble, tal como lo demuestra el hecho que las causas de oposición del arrendatario se encuentren tasadas legalmente.

4. **Nueva redacción del apartado 4 del artículo 549 LEC.** En materia de ejecución de la resolución condenatoria en los procedimientos de desahucio por falta de pago de la renta o por expiración del plazo de duración del contrato, **y se trate de la vivienda habitual de los condenados**, deberá verificarse con carácter previo al lanzamiento, que se han respetado los protocolos introducidos en el art. 441 LEC que acabamos de exponer.

En la práctica podrá suponer que no se dé curso a la ejecución en tanto en cuanto transcurran los plazos de uno o tres meses previstos anteriormente. Por tanto de facto sí que habrá un plazo de espera previo a la ejecución.

5. **Nueva redacción del apartado 1 del artículo 686 LEC.** En esta caso se introduce un último inciso en el artículo 686 LEC de aplicación en las ejecuciones hipotecarias, que exige que el auto que despache ejecución, y requiera de pago al deudor, deberá incluir las indicaciones contenidas en el apartado 5 del artículo 441 LEC, esto es, la comunicación a los servicios sociales y la consiguiente posible suspensión del procedimiento.

Lo expuesto no es más que un desarrollo de las previsiones que ya se establecieron legalmente en virtud de la reforma operada por la Ley 5/2018, de 11 de junio, en materia de ocupación ilegal de viviendas, que ya adicionó un nuevo apartado al artículo 150 LEC por el que se prevé que cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados.

Todas estas novedades procesales en principio resultarían de aplicación a los procedimientos que se inicien tras la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 7/2019, si bien, habrá que esperar para ver cuál es la posición de los órganos

judiciales respecto a la aplicabilidad de las previsiones que permiten suspender los procedimientos ante colectivos vulnerables en los procedimientos que en la actualidad se encuentran en tramitación.

* * *

Si desea más información sobre estos temas o cualquier otro asunto relacionado, puede ponerse en contacto con el equipo de profesionales del área de Derecho Procesal de BROSETA.

Equipo Procesal. Principales contactos



Patricia Gualde | Socia y
Directora Área Procesal,
Concursal y Arbitraje
pgualde@broseta.com



Amparo Canillas | Abogada
Senior Derecho Procesal
acanillas@broseta.com



Lola Roca | Abogada
Derecho Procesal
lroca@broseta.com



Madrid. Goya, 29. 28001. T. +34 914 323 144

Valencia. Pascual y Genís, 5. 46002. T. +34 963 921 006

Lisboa. Av. António Augusto Aguiar, 15. 1050-012. T. +351 300 509 035

Zúrich. Schützengasse 4, 8001. T. +41 44 520 81 03

Firma miembro de la Red Legal Iberoamericana



Aviso legal

Esta publicación tiene carácter meramente informativo. La recepción de la misma no pretende crear ni implica una relación abogado / cliente. Si no desea recibir información de BROSETA, por favor, envíe un correo a procesal@broseta.info indicando en el asunto BAJA INFO BROSETA.

© BROSETA 2019. Todos los derechos reservados.