

4.1 PROCEDIMENT DE DESNONAMENT DE FINCA URBANA O LOCAL DE NEGOCI PER MANCA DE PAGAMENT DE RENDES O FI DE CONTRACTE O PRECARI. (art 440.3 i 4 LE Civil). I PROCEDIMENT D'OKUPES.

La Llei d'Enjudiciament Civil (LECiv) és la que regula aquest tipus de procediment que ha estat reformat varies vegades per tal de facilitar als propietaris que puguin recuperar els seus habitatges o locals comercials i així es pugui activar el sector del mercat de lloguer.

Les últimes reformes importants en aquesta matèria han estat:

- La Llei 42/2015 de 5 d'octubre de la Llei d'Enjudiciament Civil aplicable a partir 7/10/15.
- La Llei 4/2013, de 4 de juny, de Mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges aplicable a partir del 6/6/13.
- La Llei 5/2018, d'11 de juny, de modificació de la Llei 1/2000 en relació a l'ocupació il·legal d'habitatges.
- Decret 5/2019 mesures urgents per fomentar l'accés a l'habitatge.

El judici de desnonament el podem definir com un procediment especial i sumari (no té efecte de cosa jutjada) que pretén que el propietari o arrendador d'una finca lliurada en arrendament la pugui recuperar per les causes següents:

a) per falta de pagament de la renda o de quantitats assimilades a la mateixa (rebutts de la comunitat de propietaris o de subministraments, etc.).

b) per la finalització del termini de durada del contracte de lloguer o bé per qualsevol altra causa d'extinció que fixi la llei, com pot ser el desnonament per precari.

El judici de desnonament referent als supòsits anteriors a) i b) es seguirà pels tràmits del judici verbal, amb certes especialitats (LE Civil art 250.1 1r i 2n). Les altres accions derivades de l'arrendament com poden ser obres sense autorització o bé d'altres supòsits aniran pels tràmits del judici ordinari (art 250.1. 6º).

El Jutjat competent per conèixer sobre la matèria de desnonament serà el Jutjat de 1ª Instància de la població on es trobi situada la finca arrendada (LE Civil art 52.1 1r, competència territorial en supòsits especials).

Quan es presenti la Demanda el Lletat de l'AJ examinarà les qüestions de competència objectiva, funcional i territorial, seguidament si tot es compleix dictarà Decret per la seva admissió.

El requeriment es farà directament amb la còpia del Decret i s'adjuntarà la Demanda (no hi ha cèdula) que s'haurà de lliurar directament a l'arrendatari o llogater, bé en la seu del Jutjat o en el seu domicili (art 161 LE Civil); en el supòsit que no se'l pogués localitzar, el funcionari del cos d'auxili després d'haver-se personat en el domicili, farà la Diligència negativa de comunicació, seguidament s'intentarà esbrinar el domicili, i en cas de no poder-lo localitzar, el Lletat de l'AJ farà la Diligència de constància (per donar fe d'això) i la Diligència d'Ordenació en la que es comunicarà la publicació per Edictes, en el taulell del Jutjat (art 164 LE Civil).

En els judicis sobre arrendaments de béns, a no ser que es tinguin per objecte quanties degudes, la quantia de la demanda serà d'una anualitat de rendes; aleshores serà sobre aquesta quantia sobre la qual es minutaran les costes processals. Exemple: si es reclamen 3 mensualitats i la renda a pagar és de 1.000 euros cada mes, la quantia reclamada serà de 3.000 euros; malgrat que si se'l condemna en costes, la quantia d'aquestes seran de 1/3 del total anual.

$1.000 * 12 = 12.000$. Les costes judicials seran 1/3 és a dir 4.000 euros (advocats, procuradors, informes pericials, còpies d'escriptures públiques, etc).

Si el període reclamat és de 1 any i mig malgrat que la quantia del procediment sigui de 18.0000 euros, les costes processals es calcularien sobre una anualitat, aleshores serien de 4.000 euros igualment.

Això s'haurà d'especificar en la demanda en un Altressí (que es fixarà que la quantia de la demanda correspon a l'import d'una anualitat de rendes, segons l'art. 251.1.9 LE Civil).

La demanda de desnonament tindrà les següents particularitats:

1r És obligatori que la demanda tant sigui per falta de pagament de la renda com per finalització del contracte o per precari, necessita de postulació, és a dir vagi signada per un advocat i un procurador. La seva intervenció és obligatòria amb independència de la quantia (arts. 31 i 23 de la LE Civil), al tractar-se d'una regla de matèria. Ha de ser una demanda fonamentada, requisits (art 399 LE Civil demanda judici verbal per matèria).

2n Quan es tracti d'un desnonament per falta de pagament de la renda o quantitats que es deguin, s'haurà d'expressar en la demanda, si hi ha o no la possibilitat de **l'enervació**.

L'arrendatari podrà exercir l'acció d'**enervació** que consisteix en pagar les rendes reclamades i aquelles que hagin vençut així com les despeses judicials, això paraitzarà l'acció del desnonament. Es obligatori que el demandant (arrendador) indiqui si l'arrendatari (llogater) pot fer ús de l'enervació.

Es podrà demanar **l'enervació**, si és la 1^a vegada que no paga, això permetrà que l'arrendatari (llogater) quan pagui la totalitat de la quantia que degui a l'arrendador, o bé posi a disposició del Tribunal o davant de notari, l'import de les quantitats reclamades en la demanda i aquelles que degui al moment d'exercitar l'acció d'enervació; aleshores podrà seguir gaudint del contracte d'arrendament.

El llogater no podrà enervar si ja ha estat reclamat per manca de pagament amb el mateix propietari i amb el mateix habitatge. Tampoc podrà enervar si el propietari prèviament ja l'ha requerit del pagament de les rendes per qualsevol mitja fefaent un mes abans d'interposar la demanda; (aquest pot ser un requeriment extrajudicial, bé Notarial, o bé un burofax), ni el correu certificat ni el fax donen certificat del contingut de la informació.

En el cas que el demandant no posi res en la demanda respecte a si es possible o no l'enervació, no s'admetrà a tràmit, doncs s'ha d'especificar obligatòriament, expressant si el llogater té dret o no a l'enervació.

Si el demandat ja ha enervat (mateix propietari i finca), podrà fer la consignació (dipòsit) però no tindrà efectes enervatoris, és a dir tindrà que abandonar la habitatge.

- Supòsit de **condonació**: Perdó. El demandant pot oferir al demandat condonar part o tot el deute i les costes que es generin amb la condició que abandoni voluntàriament l'habitatge en el termini que es fixi. Exemple: "Li condono 3.000 euros dels 5.000 si marxa en un termini de", **que no podrà ser inferior a 15 dies** (aleshores és poden pactar + de 15 dies voluntàriament). És una de les possibilitats que dona la llei. (art. 437.3 LE Civil).

El LAJ li donarà un termini de 5 dies al llogater per acceptar aquesta condonació, aquest dies estan dins del termini dels 15 dies que té per abandonar l'habitatge. Si el demandat accepta la condonació això tindrà l'efecte d'assentiment (reconeixement del deute, accepta els fets i les peticions del demandant) i els efectes de conformitat amb el que disposa (l'art 21 LE Civil).

Aleshores es dictarà sentència d'assentiment que tindrà unes peculiaritats (ha de recollir l'acord):

Exemple: "El llogater ha reconegut que deu 10.000 euros, però té **una condonació** de 2.000 euros i ha de desallotjar l'habitatge en el termini que s'especifiqui que **no podrà ser inferior a 15 dies**. També s'assenyalarà el dia del llançament pel cas que arribés el dia màxim per fer aquest desallotjament i no es faci de forma voluntària, aquesta data com **a màxim serà de 15 dies** després (art. 447.1 LE Civil)"; en aquest supòsit també es deixarà sense efecte l'acord de la condonació.

3r En el desnonament per falta de pagament de la renda, el propietari pot **reclamar alhora contra el llogater i el fiador** (avalador) del contracte, en cas que existeixi, sempre i quan hagi requerit amb aquest últim de la manca pagament, prèviament abans de la presentació de la demanda de desnonament.

4rt- Cal sol·licitar del Jutjat que assenyali, en el cas que el llogater no **s'oposi al requeriment** de pagament fet pel Jutjat, **una data pel llançament** i que **s'executi directament contra els seus béns**, en el cas que se li hagin reclamat l'import de les rendes.

Si es demana l'execució en la demanda contra els béns del demandat no serà necessari esperar el termini dels 20 dies per la fermesa de la sentència; aleshores es podrà fer la demanda executiva de forma immediata quan s'hagi finalitzat el procés.

Es poden diferenciar dos tipus de judici de desnonament segons el procediment a seguir:

a) El Judici de desnonament per falta de pagament de la renda o de les quantitats degudes.

En aquest tipus de judici l'arrendador o propietari de la finca podrà:

- Sol·licitar solament la recuperació de l'habitatge o local de negoci, és a dir, que li lliurin l'immoble.
- O junt amb la recuperació de l'habitatge també podrà reclamar l'import de les rendes i quantitats pendents de pagament. Aquí es dóna una acumulació d'accions objectiva per matèria, doncs les accions es fonamenten en la mateixa causa. No hi ha límit en la quantia de les rendes malgrat es tracti d'un judici verbal, al tractar-se d'una regla de matèria.

Com l'única cosa que s'ha de discutir en aquest judici de desnonament es la falta de pagament de la renda o quantitats degudes, és a dir si es deu o no l'import que el demandant reclama, en aquest procediment s'han simplificat molts els tràmits, de forma que després del **requeriment** judicial, si l'arrendatari **NO FORMULA OPOSICIÓ**, es dóna per finalitzat el procediment, sense necessitat que s'hagi de celebrar un judici ni dictar-se sentència.

Aleshores si el llogater que ha estat demandat i no s'oposa a la petició de l'arrendador, directament es procedirà a l'**execució del llançament** i de la **reclamació de les quantitats degudes** (article 440.3 LE Civil) en el supòsit que també s'hagin reclamat.

En el cas d'**OPOSICIÓ** de la part demandada, s'assenyalarà **vista**. El **llançament** està condicionat al fet que hi hagi oposició i a la celebració de la vista.

Tramitació d'aquest procediment:

El judici de desnonament comença amb la presentació de la demanda en el Jutjat. Els arts. **440.3 i 4 de la LE Civil**, són els que regulen el procediment.

-Admesa la demanda, es dictarà pel Lletrat de l'AJ, un **Decret** (que és una resolució) en la qual es requerirà al demandat perquè en el termini de **10 dies** faci qualsevol de les següents actuacions:

- **desallotgi l'immoble i no pagui**. El LAJ dictarà Decret, a partir d'aquest document es podrà iniciar el procediment executiu amb la Demanda executiva, (no és necessari esperar els 20 dies, per tal d'aconseguir la fermesa de la sentència, doncs ja s'ha demanat amb la Demanda de desnonament, l'execució de béns del demandat (llogater).

- **desallotgi i pagui a l'arrendador**. Si en aquest termini el demandat consigna tot el que deu (les rendes reclamades, vençudes i interessos), el LAJ dictarà **Decret** i s'**arxivarà** el procediment.

- **Enervi**. En el supòsit que tingui dret a l'energació. Aquesta consignació (dipòsit dels diners) tindrà efectes enervatoris, això vol dir que el llogater seguirà gaudint de l'ús de l'habitatge. El LAJ dictarà **Decret** i es procedirà a l'**arxiu** de les actuacions.

En el supòsit que el demandant s'oposi a l'energació al no complir-se algun dels requisits, això es discutirà en la vista del judici verbal i el Jutge dictarà sentència en la que declararà si es dóna l'acció d'energació o bé dictarà sentència estimant el desnonament. (art 22.4 LE Civil).

- **O bé comparegui davant del Jutjat i formuli Oposició**, al·legant les raons per les quals no deu totalment o parcialment la quantitat reclamada o les circumstàncies relatives a la procedència de l'energació. (en aquest cas es celebrarà la vista).

• A més amés, en el **requeriment que fa el Jutjat al demandat s'expressarà el dia i l'hora assenyalats perquè tinguin lloc l'eventual vista del judici en cas d'oposició del demandat**, i la data del llançament en cas que no hi hagués oposició.

• En el **requeriment** s'expressarà, que en el cas que **el demandat sol·liciti assistència jurídica gratuïta ho haurà de fer-ho en els 3 dies** següents a la data en què hagi estat requerit; i també que sinó presenta l'oposició al requeriment vol dir que està d'acord amb la rescissió del contracte d'arrendament.

• En el **requeriment se li advertirà al demandat que de no realitzar cap de les actuacions esmentades, es procedirà a l'immediat llançament**.

Si el demandat no atengués el requeriment de pagament o no comparegués per oposar-se o bé adoptés la postura d'assentiment, el Llettrat de l'AJ dictarà **Decret** donant per **finalitzat el judici** de desnonament i es procedirà el **llançament en la data fixada**.

- També s'expressarà que la manca d'oposició al requeriment comportarà que dona el seu consentiment a la rescissió del contracte de lloguer.

- Si el demandat **atengués el requeriment de desallotjar l'immoble sense formular oposició ni pagar la quantitat que es reclamés**, el Llettrat de l'AJ ho farà constar, i dictarà **Decret** donant per finalitzat el procediment, i **deixant sense efecte la diligència de llançament**, tret que al demandant l'interessi que es mantingui per tal de poder estendre acta sobre l'estat en què es trobi la finca, donant trasllat al demandant perquè faci la demanda d'execució en quant a la quantitat reclamada, hi havent suficient amb la sol·licitud.

- En el **Decret** donant per finalitzat el judici de desnonament, s'imposarà les costes al demandat i inclourà les rendes degudes que es meritin posteriorment a la presentació de la demanda fins a la data del lliurament efectiu de l'habitatge.

b) El judici de desnonament per finalització del contracte o per precari.

Entenem que està en precari, quan algú ocupa la habitatge, al principi de forma consentida, sense cap contraprestació. Exemple: "un home gran que agafa una noia a canvi que l'ajudi en les tasques de la llar i aquesta més tard porta a tota la seva família a viure a casa; la única forma de poder-los desallotjar seria una demanda de desnonament per precari.

Quan la demanda de desnonament es perquè ha finalitzat la durada del contracte o per precari, se li donarà trasllat de la demanda al demandat perquè la contesti per escrit en el termini de 10 dies, celebrant-se la "vista del judici" si les dues parts o una sola d'elles ho sol·licita (art. 438.4 de la LE Civil).

- Si el demandat formulés oposició, es celebrarà la vista del judici en la data assenyalada dictant-se la corresponent sentència.

Tramitació d'aquest procediment:

- Un cop admesa a tràmit la demanda de desnonament es dona trasllat d'aquesta a la part demandada perquè la contesti per escrit en el termini de 10 dies. Si alguna de les parts sol·licita la celebració de vista, se celebrarà el dia que s'assenyali pel Jutjat. Si no la sol·licita cap part i el Jutge tampoc la considera oportuna, es dictarà sentència.

Citació a la vista en cas d'oposició:

Se li comunicarà al demandat:

- Que si no compareix el dia de la vista, es declararà el desnonament sense cap més tràmit i quedarà citat per la notificació de la sentència, que es dictarà en el 6è dia després de la vista.

- En la resolució que es dicti conforme s'ha oposat el demandat, es fixarà dia i hora perquè tingui lloc el llançament en el cas que s'hagi de practicar, que s'haurà de verificar abans dels 30 dies des de la data senyalada per la vista, advertint al demandat, que si la sentència fos condemnatòria i no es recorres, es procedirà al llançament en la data fixada, sense necessitat de cap més notificació.
- En la citació es farà constar que la vista no es suspènndrà inassistència del demandat i es comunicarà a les parts que han de comparèixer amb els mitjans probatoris.

Vista:

Al demandat solament se li admetran com a mitjans de prova aquells que serveixen per acreditar el pagament o bé les circumstàncies de l'energació (art 444 LE Civil).

No es podran al·legar els motius de la manca de pagament, aleshores el demandat no podrà dir que no ha pagat perquè hi ha un forat al sostre, és tracta d'un judici sumari i no li correspon conèixer tota la problemàtica de fons, per això s'admet un judici posterior; tots aquests motius serien objecte d'un judici ordinari (causes per les quals no paga).

Una vegada practicades les proves i fetes les conclusions de forma oral, el judici quedarà vist per sentència, que s'haurà de dictar en el termini de 5 dies.

Perquè el demandat pugui presentar l'escrit d'apel·lació (recórrer la sentència), a l'Audiència Provincial, haurà d'haver pagat totes les rendes.

Es cita a les parts per al sisè dia següent a la vista, per notificar la sentència amb l'advertiment que si no compareixen, aquesta es practicarà en estrades (taulell dels Jutjats) sense necessitat d'esbrinar cap adreça (art 497.3 LE Civil).

3.2 PROCEDIMENT JUDICIAL CONTRA ELS OKUPES.

Aquest procediment bé regulat per la seva publicació al BOE en la Llei 5/2018, d'11 de juny, de modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener d'enjudiciament civil, en relació a l'ocupació il·legal d'habitatges.

Es un nou procediment civil per desallotjar els okupes. Es tracta d'un mecanisme més ràpid, àgil i eficaç que el que fins al que actualment s'estava realitzant.

La forma de desenvolupar d'aquest nou procediment de desnonament contra els okupes:

PRIMER:

El procediment s'iniciarà mitjançant una demanda civil de judici verbal en virtut de l'article 250.1.4º. de la Llei d'enjudiciament civil. Que diu que es decidiran en judici verbal, les demandes que pretenguin la tutela sumària de la tinença o de la possessió d'una cosa o dret per qui n'hagi estat desposseït o pertorbat en el seu gaudiment.

Es podrà demanar la immediata recuperació de la plena possessió d'un habitatge o part d'ella, sempre que s'hagin vist privats d'ella sense el seu consentiment, la persona física que sigui propietària o posseïdora legítima per un altre títol, les entitats sense ànim de lucre amb dret a posseir-la i les entitats públiques propietàries o posseïdores legítimes d'habitatge social.

SEGON:

Aquesta demanda es pot dirigir genèricament contra els desconeguts ocupants de l'habitatge, sense perjudici de la notificació que d'ella es faci a qui en concret estigui en l'immoble en el moment de dur a terme la notificació.

A la demanda s'haurà d'acompanyar el títol en què l'actor fonamenta el seu dret a posseir. Tot això en virtut de l'article 437.3.bis de la LEC.

TERCER:

Seguint amb la tramitació, de l'article 441.1 bis de la LEC, diu que a efectes de procedir a la identificació del receptor i altres ocupants, qui faci l'acte de comunicació podrà anar acompanyat dels agents de l'autoritat. Si ha estat possible la identificació del receptor o altres ocupants, s'ha de traslladar als serveis públics competents en matèria de política social per si escau la seva actuació, sempre que s'hagués atorgat el consentiment pels interessats.

QUART:

Si el demandant hagués sol·licitat la immediata entrega de la possessió de l'habitatge, en el decret d'admissió de la demanda es requerirà als seus ocupants perquè aportin, en el termini de cinc dies des de la notificació d'aquella, títol que justifiqui la seva situació possessòria .

CINQUÈ:

Si no aportés justificació suficient, el tribunal ha d'ordenar mitjançant interlocutòria el lliurament immediat de la possessió de l'habitatge al demandant, sempre que el títol que s'hagués acompanyat a la demanda sigui suficient per a l'acreditació del seu dret a posseir.

SISÈ:

Contra la interlocutòria que decideixi sobre l'incident no es pot interposar cap recurs i es durà a efecte contra qualsevol dels ocupants que estiguin en aquest moment en l'habitatge.

En tot cas, en la mateixa resolució en què s'acordi el lliurament de la possessió de l'habitatge al demandant i el desallotjament dels ocupants, s'ordenarà de comunicar tal circumstància, sempre que s'hagués atorgat el consentiment pels interessats, als serveis públics competents en matèria de política social, perquè, en el termini de set dies, puguin adoptar les mesures de protecció que en el seu cas procedeixin.

SETÈ:

Finalment, en virtut de l'article 444.1 bis de la LEC., si el demandat o demandats no contesten a la demanda en el termini legalment previst, es procedirà immediatament a dictar sentència.

L'oposició del demandat es pot fonamentar exclusivament en l'existència de títol suficient davant l'actor per posseir l'habitatge o en la manca de títol per part de l'actor. La sentència estimatòria de la pretensió permetrà la seva execució, prèvia sol·licitud del demandant, sense necessitat que transcorri el termini de vint dies previst a l'article 548 de la LEC.

3.3 LLANÇAMENT.

És l'acte pel qual es procedeix a desallotjar al demandat (llogater). Ho ha de fer la Comissió Judicial:

-Funcionari del cos d'auxili judicial (que és el que actua com autoritat judicial i aleshores qui ho executa).

-Gestor processal (aquest és el que la documenta), el Lletrat de l'AJ pot acordar la seva intervenció enlloc del gestor processal, en el cas que anés el Lletrat de l'AJ (aniria a documentar).

Per evitar la demora en els llançament i prèvia autorització del lletrat de l'AJ es pot acordar que la Diligència de llançament és faci per un sol funcionari que pertany al cos de gestió processal, sempre i quan hi hagi insuficiència de funcionaris del cos d'Auxili Judicial; en aquest supòsit el gestor tindria caràcter d'autoritat judicial. Això és nou perquè com els funcionaris del cos d'Auxili Judicial estan en el SCP, són més difícils de trobar, per això s'ha habilitat al cos de Gestió processal.

A més a més hi podran anar o bé es podrà requerir la presència de:

- Procurador del demandant.
- Policia (guàrdia urbana o mossos d'esquadra).
- Serraller (l'aportarà la part actora, les despeses aniran al seu càrrec).
- Servei de Zoonosi (quan hi hagin animals en la habitatge).
- Metge Forense, en el cas que hi hagi una persona malalta i en el seu estat es pugui empitjorar la seva malaltia.
- Serveis de la DGAIA (Direcció General de Serveis a l'Adolescència), en el supòsits que hi hagin menors.

Motius per suspendre el llançament:

- persona malalta que en el desplaçament es pugui empitjorar.
- hi hagin 3rs ocupants, sense cap títol (document) que no hagin estat requerits en el procés, en el cas de sotsarrendament. Si no s'aporten els documents en 5 dies es procedirà al llançament. (**Interlocutòria**, llançament immediat, sense necessitat de transcórrer 20 dies per la seva execució)
- perquè és una hora molt avançada. Les hores hàbils pels llançaments i embargaments és de les 8:00 a les 22:00. La llei diu que hi ha la possibilitat que si es comença en una hora hàbil és pugui finalitzar en una hora inhàbil. En el cas que no s'acabés per motiu de l'hora es prendrien les mesures de precaució perquè no entressin i s'assenyalaria el dia hàbil següent.

En l'acte de llançament hi ha que donar possessió formal de l'habitatge, aquesta solament es podrà donar al demandant o al procurador, mai a l'advocat.

Si en l'acte de llançament hi hagessin béns mobles del demandat, tindran la consideració de béns abandonats, perquè a llarg del procediment (en el Decret), el Lletrat de l'AJ, l'haurà requerit perquè els retiri i aleshores sinó ho fa i ens trobem béns mobles, aquests es consideren com abandonats.

Un cop fet el llançament tenen un termini de 5 dies, tant el demandant com el demandat per:

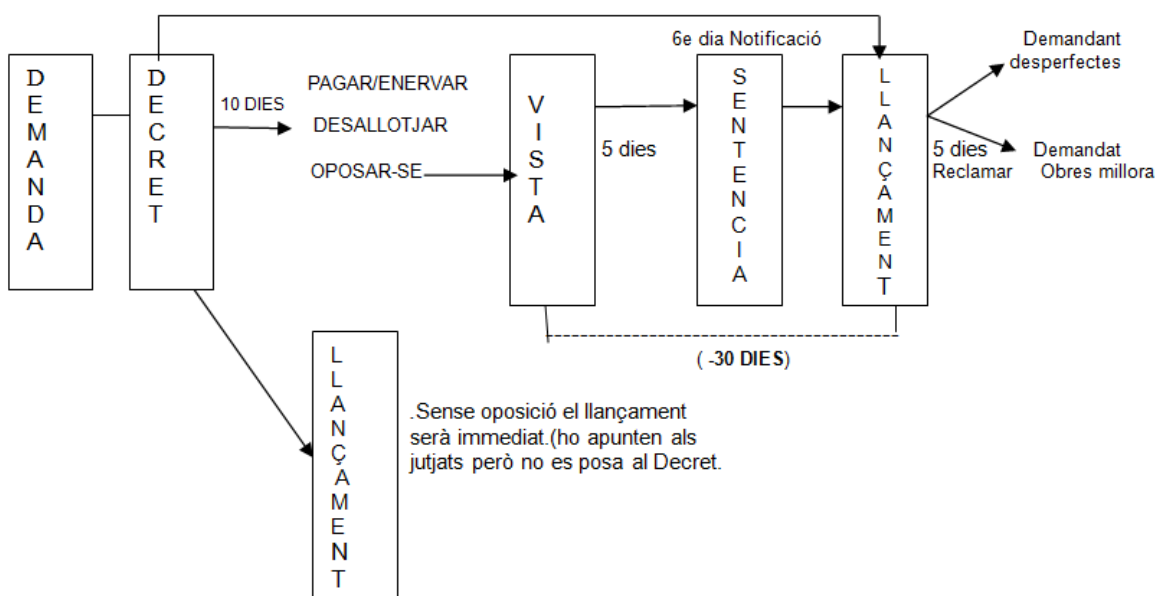
Demandant: pot reclamar desperfectes, es tenen que fer constar en la Diligència de llançament (que ha de documentar el gestor processal).

Demandat: pot reclamar les obres de millora, que no siguin les estrictament necessàries pel manteniment de l'habitatge (arranjament d'aixetes) o els béns inseparables (finestres d'alumini, instal·lació d'aire condicionat).

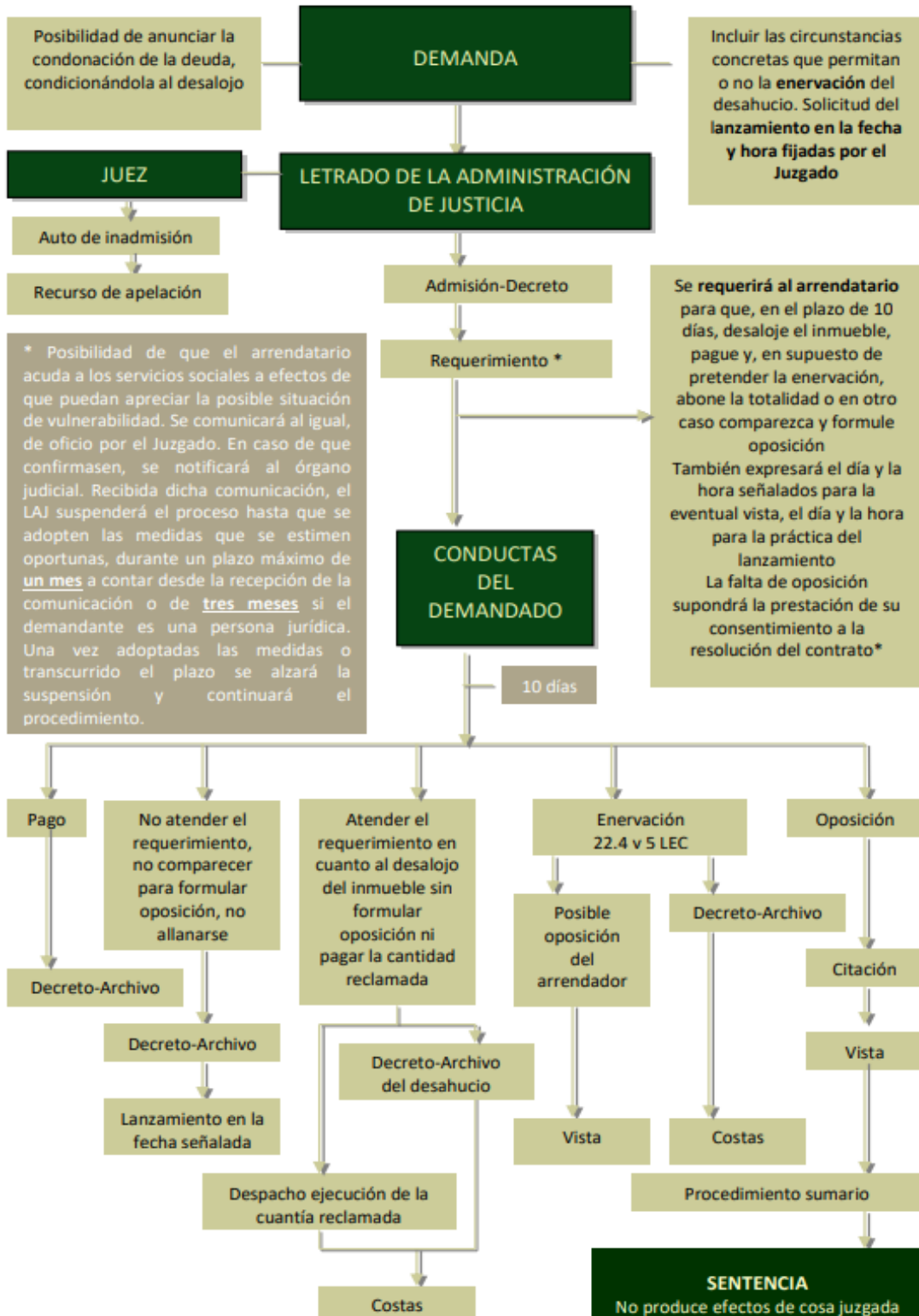
Aquest termini de 5 dies són terminis de prescripció de l'acció però no de caducitat de dret. La llei et concedeix la possibilitat de reclamar en el mateix procediment (sense necessitat de fer una demanda nova); però sinó es fa en aquests 5 dies, s'haurà de fer una nova demanda

perquè no ha caducat el dret.

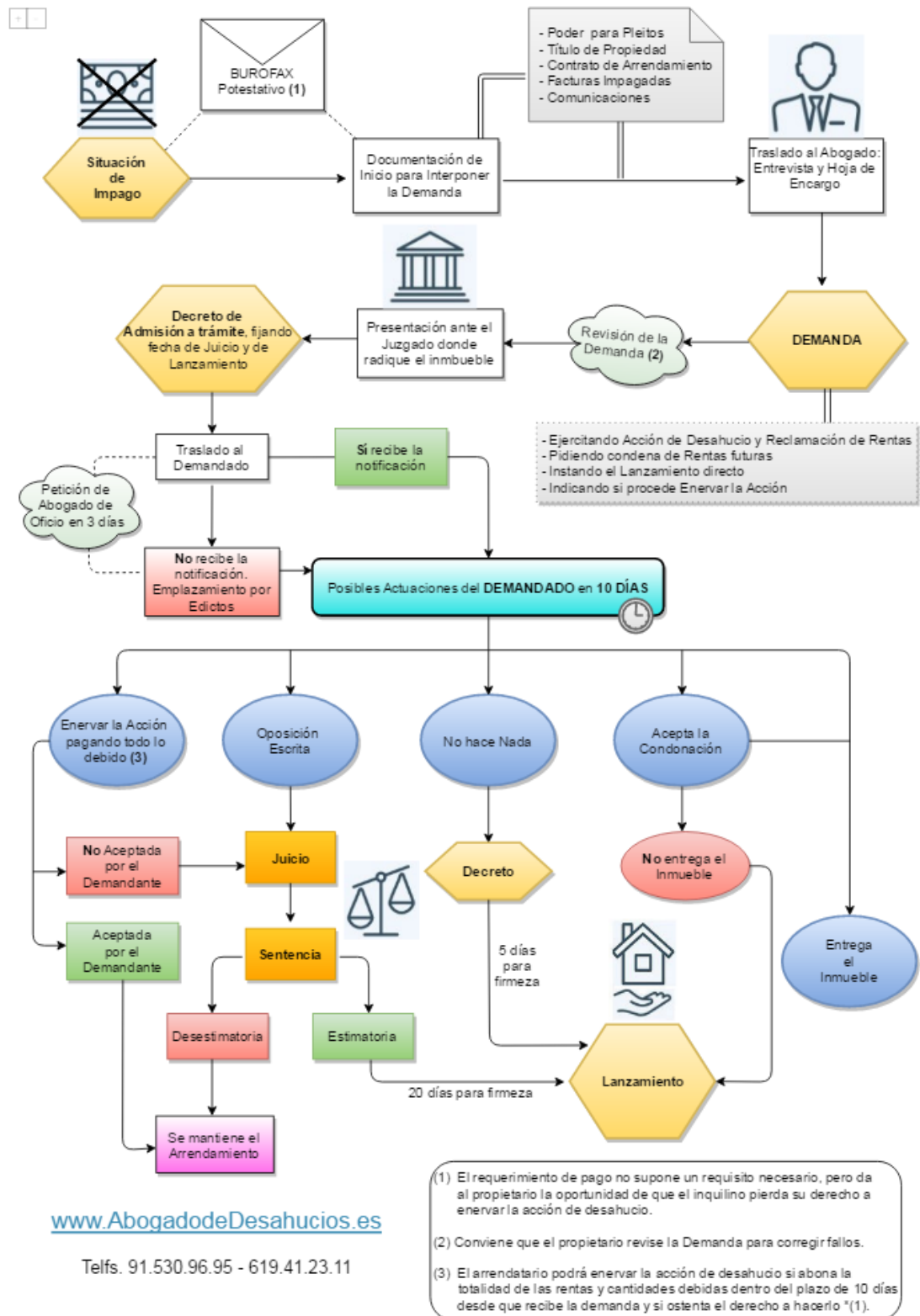
ESQUEMA GENERAL DEL PROCEDIMENT DE DESNONAMENT.



TRAMITACIÓN DEL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO



Esquema del Procedimiento de Desahucio por Impago de Rentas



www.AbogadodeDesahucios.es

Telfs. 91.530.96.95 - 619.41.23.11