

## ADDENDA SOBRE LA AGILIZACIÓN DE LOS DESAHUCIOS

La Ley 19/09 de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios ha supuesto importantes modificaciones en materia de DESAHUCIOS, entre otras:

- La **reducción de las notificaciones** al demandado a una única, donde se le apercibe de su obligación, no sólo de asistir al juicio, sino también de recoger la sentencia el sexto día después de la vista; de forma que si no comparece al juicio, y no acude a recoger la sentencia, no se paralizará el proceso, procediéndose a su lanzamiento (Art. 440, 3 LEC).
- Asimismo, tampoco le valdrá como hasta ahora al demandado para paralizar el juicio, solicitar el mismo día de la vista la asistencia de abogado y procurador de oficio dado que esta **solicitud se limita** a los tres primeros días desde su citación (Art. 33.4 LEC).
- Por último se cierra la posibilidad al demandado, ya condenado en sentencia, de diferir su cumplimiento. Ya que si recurre en apelación sin consignar las rentas debidas, se le imposibilita expresamente la posibilidad de **recurrir en queja**. (Art. 494 LEC).

**Por ello, para la AGILIZACIÓN DE LOS DESAHUCIOS proponemos las siguientes recomendaciones que deberán tenerse en cuenta:**

1. Es importante que en los **contratos de arrendamiento** no señale el inquilino otro domicilio para practicar notificaciones ya que así sólo valdrán las practicadas en el local o vivienda arrendado, y si no está pasará directamente a Edictos (Art. 155.3 y 164 LEC)
2. Se **requerirá de pago por burofax** al inquilino con un mes de antelación para evitar la posibilidad de enervación de la acción (Art. 22,4 LEC)
3. En la demanda se expresará que la **cuantía** del desahucio sea siempre una anualidad de renta o, solo si es de mayor valor, la cantidad reclamada (Art. 251,9 y 252.2 LEC)
4. En la demanda de desahucio podrá acumularse la acción contra el **avalista** (Art. 438.3 LEC)
5. En la demanda de desahucio se incluirá un **Otrosí** en la que se incluirá “la solicitud de ejecución del lanzamiento” (Art. 437.3 y 549,3 LEC), no siendo de aplicación el plazo de espera legal de 20 días para ejecutar (Art. 549,4 LEC)
6. En la demanda de desahucio se introducirá un **Otrosí reclamando las rentas futuras** que se devenguen con posterioridad (Art. 220,2 LEC)
7. En la demanda de desahucio se introducirá un **Otrosí** para la práctica de la citación a juicio por el Procurador (Art. 162 y 163 LEC) mediante burofax, según permiten los artículos 155.1, 155,2,2º, y 158 LEC.