



# EL DESAHUCIO “EXPRESS”



**Con la entrada en vigor de la Ley 19/2009, de agilización procesal del alquiler, se modifica el régimen jurídico y procesal de los arrendamientos, en aras a reforzar la seguridad jurídica y garantizar un proceso rápido y eficaz que dé cumplimiento al derecho de las partes en caso de incumplimiento contractual.**

## 1- Introducción

Con la entrada en vigor de la Ley 19/2009, de 23 de Noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, el 24 de diciembre de 2009, se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 en aras a facilitar la tramitación procesal del desahucio por impago de rentas o por expiración del plazo legal o contractual.

La reforma tiene como trasfondo la necesidad de fomentar e incrementar el mercado del alquiler en el Estado español en relación al promedio europeo y, para ello, es fundamental establecer un marco procesal ágil y seguro que, preservando el derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, otorgue a las partes garantías de su buen derecho. Bien son conocidos por la sociedad los problemas que hasta la fecha venían produciéndose en la mayor parte de desahucios.

## 2- Modificación de la Ley 29/1994 de Arrendamiento Urbanos

Se modifica el apartado 3 del artículo 9 para ampliar los supuestos en que no procede la prórroga obligatoria del contrato, de tal modo que se extiende a aquellos casos en que el arrendador tenga necesidad de ocupar la vivienda para sus familiares en primer grado, es decir, para los padres y los hijos o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial, siempre que así se haya hecho constar expresamente en el contrato para evitar fraudes y preservar la necesaria seguridad jurídica.



Asimismo, si una vez transcurridos tres meses desde la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido las personas nombradas en el párrafo anterior a ocupar ésta para sí, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o bien indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor.

### **3- Modificación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil**

La modificación va ligada exclusivamente a agilizar el proceso judicial de desahucio por impago de rentas o expiración del plazo legal o contractual.

La primera de las novedades hace referencia a la posibilidad de no acumular la acción de reclamación de rentas debidas a la acción de desahucio y, asimismo, poder sustanciarse la primera por el juicio verbal, a diferencia que lo que venía ocurriendo. Hasta la fecha, para poder tramitar por el procedimiento verbal, en detrimento del ordinario, la acción de reclamación de rentas debidas era necesario que se produjera una acumulación de acciones.

Asimismo, se someten al mismo régimen los procesos de desahucio por falta de pago o rentas debidas y desahucio por expiración legal o contractual del plazo de arrendamiento.

Por lo que refiere a la tramitación, se simplifican los plazos de ejecución y conclusión del procedimiento, pudiendo solicitar en la demanda de desahucio la ejecución directa de la sentencia en lo referente al lanzamiento.

### **3- Conclusiones**

Con la entrada en vigor de la Ley 19/2009, de agilización procesal del alquiler, se modifica el régimen jurídico y procesal de los arrendamientos en aras a reforzar la seguridad jurídica y garantizar un proceso rápido y eficaz que de cumplimiento al derecho de las partes en caso de incumplimiento contractual.