

# Actualidad Jurídica

## ARANZADI

AÑO XVIII • Nº 774

Director: Fernando Muñoz Abad  
 Subdirectores: Ana Álamo Ayuso  
 Publica EDITORIAL ARANZADI, S.A. Camino de Galer, 15 • 31190 Cazor Mayor (Huesca)

THOMSON REUTERS  
ANUNCIOS

23 de abril 2009

Tu Actualidad Jurídica en la red  
[www.aranzadi.es](http://www.aranzadi.es)

### Sumario

- **COMENTARIO** 1
- **COMENTARIO DE JURISPRUDENCIA** 1
- **TREBENA**
  - Comisión vacacional
  - Copropiedad de Suiza en la lucha contra el fraude fiscal
- **OPINIÓN** 59
  - Estudiantes extranjeros en España: acceso al trabajo por cuenta ajena
- **LEGISLACIÓN** 52
- **PRESENTACIÓN EDITORIAL** 54
  - Aproximación crítica al volumen *El acceso y posesión de puestos de trabajo en la administración pública*
- **LEGAL TODAY** 16
  - La fijación del precio en los servicios legales
- **RESERVA** 19
- **NOTA DE PRENSA** 19
  - Llega al mercado la primera herramienta de formalización de documentos de la mano de Thomson Reuters Aranzadi

### Comentario

#### Los juicios por desahucio en España: un problema económico, social y jurídico

Por D. José Bonet Navarro. Profesor titular de Derecho procesal. Universitat de València (Estatd General)

#### 1. Problemática en torno al alquiler de vivienda

En los últimos tiempos, la tendencia del legislador es la de intentar fomentar el aumento de los arrendamientos de vivienda, pues, al parecer, en España representan actualmente un 11% en relación con el 40% de los países de nuestro entorno.

El arrendamiento de viviendas ofrece algunas ventajas económicas, sociales y hasta laborales: facilita la obtención de viviendas, adecuadas a las diferentes necesidades del ciclo vital, propicia el aumento de la movilidad geográfica de los trabajadores; permite disminuir el endeudamiento de los hogares; y ofrece mayor flexibilidad ante los cambios en los ingresos de la unidad familiar. Sin embargo, que la movilidad geográfica sea un bien en sí mismo, más allá de una ampliación de las posibilidades de obtener un trabajo, es algo cuanto menos discutible. Y el resto de las citadas ventajas solamente se producirán en función de los costes del arrendamiento, pues si la cuan-

tía de la renta a pagar no es notoriamente inferior a las mensualidades de una hipoteca que permita el acceso a la compra, el arrendamiento no ofrecerá ninguna verdadera ventaja.

Las razones para que exista una importante bolsa de viviendas desocupadas y las reticencias para que los propietarios, les ofrecen son diversas. Ninguna duda cabe de que al propietario, ante la alternativa de tener los pisos vacíos, en principio le interesaría ingresar en su patrimonio una renta a cambio de la cesión temporal de la posesión de su inmueble. Ante ello, cabe preguntarse la razón de por qué opta mayoritariamente por lo contrario. En mi opinión, es el porque en la conciencia de los propietarios subsisten unas máximas de la experiencia que, más allá de las simples limitaciones jurídicas que el propio arrendamiento implica, desconocen al arrendamiento incluso desde un punto de vista económico.

Continúa en el p. 2

### Recomendación

**FORMACIÓN  
 CONCURSAL  
 A DISTANCIA**

### Comentario de Jurisprudencia

#### ¿Existe plazo de preclusión procesal frente al silencio administrativo?

Por D. Jaime Rodríguez Araya. Catedrático de Derecho administrativo

#### 1. Introducción

En este breve análisis de la reciente sentencia del Tribunal Constitucional 171/2008, de 15 de diciembre, vamos a estudiar cómo se interpreta el sentido de la actuación de la Administración en caso de silencio negativo o inactividad. Asimismo, como comentario necesario, comentaremos qué efectos produce tal actuación administrativa respecto de los plazos de interposición del recurso contencioso-administrativo.

En el artículo 106 de la Constitución se hace referencia a que la actuación de la Administración, junto con la potestad legislativa, es susceptible de control judicial. Hoy, tras la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 1998 se comprende mejor que el alcance del término "actuación" fue seleccionado por los constituyentes para comprender, dentro de él, no sólo los actos administrativos en sentido estricto, sino también los actos presuntos, los

Continúa en el p. 2

### Legal Today

#### La fijación del precio en los servicios legales

Por D. Iván Cavero, Abogado, especialista en Marketing Jurídico y director de [PracticaLegalBlogs.com](http://PracticaLegalBlogs.com)

## Comentario

## Los juicios por desahucio en España: un problema económico, social y jurídico

Número 774

- La creencia o la experiencia por la que, en muchas ocasiones, las mismas que sufre la vivienda tras la posesión del inquilino (por despreocupaciones en el mantenimiento, el cuidado y hasta la limpieza de la propiedad ajena) hacen que las rentas abonadas por los inquilinos no compensen los costes para subsanar las mismas que sufre el inmueble.

- La desconfianza que genera no contar con criterios fiables por los que identificar a los arrendatarios con antecedentes en incurrir en causas de desahucio en ocasiones anteriores que pueden hacer prever que seguirán con las mismas prácticas en el futuro.

- La conciencia que genera en la mentalidad de los propietarios la enorme y mayoritaria falta de arrendamientos sometidos a regímenes normativos anteriores al Decreto de 1985, que suponen de facto casi una impunidad, puesto que, a cambio de unas rentas reconocidas por la propia Ley de Arrendamientos de 1984 como «anticonsumos», los propietarios quedan imposibilitados de recuperar la

posesión de sus propiedades durante generaciones. Normativa que fue fruto de gobiernos que se dedicaron a ofrecer «servicios sociales», que por añadidura podían ser aprovechados incluso por entidades financieras, a costa del patrimonio de los propietarios.

- La desconfianza que genera en unos casos la creencia y en especial la experiencia de que, en caso de incumplimiento por el inquilino, el ordenamiento jurídico y en especial el procesal no ofrece instrumentos eficaces para dar una solución expeditiva y en un breve plazo.

Todos los puntos anteriores se ven a su vez contextualizados por situaciones de insolvencia al menos ficticia de los inquilinos que desaconsejan no solamente reclamaciones de cantidad que compensen los eventuales daños sufridos por la ocupación del inmueble más allá del simple dígito por el uso, sino incluso la misma reclamación de las rentas. Cualquier abogado experto sabe que, salvo contadas excepciones, no suele merecer la pena realizar demasiados esfuerzos para intentar cobrar las rentas dejadas de pagar.

Atendidas estas circunstancias, podemos comprender cómo el aspecto procesal representa solamente una parte de lo problemático. En mi opinión, ésta se debería realizando esfuerzos en tres aspectos que no son debidamente atendidos, ni siquiera en algunos proyectos de ley que se encuentran actualmente en tramitación:

a) Un equipamiento de nuestros «urbanos», incluidos los de las poblaciones que no sean capital de provincia, que sean capaces de dar respuesta a las demandas de calidad y eficiencia exigidas en todos los servicios públicos y, en particular, en aquellos relativos a la justicia.

b) Señalamientos en períodos razonables, acordes a las circunstancias y a las necesidades ya no de una siempre pretendida «rapidez», sino de la indispensable «inmediatez» que la materia requiere.

c) Información a los propietarios para que puedan ser accesibles los «antecedentes» incumplidores de determinados arrendatarios, mediante el establecimiento de registros donde constara aquellos que hayan sido condenados mediante sentencia firme, y que, con todas las prevenciones y exigencias necesarias, incentivarían el cumplimiento y protegerían a los propietarios frente a quienes adoptan como práctica habitual incumplir las condiciones de los arrendamientos y aprovechar los lapsos de tiempo que duran los procedimientos para defraudar de la vivienda sin pagar la renta o más allá del plazo previsto, y sin que les escamen ningún tipo de consecuencia negativa.

### 5. Algunos de los principales problemas que plantea la regulación de los juicios por desahucio

Debido a ello, se está realizando el problema procesal en el contexto social y económico que plantea el

arrendamiento de la vivienda, podemos afrontar el estudio de la regulación de los juicios por desahucio, cada vez más plagado de previsiones específicas.

La vigente LECiv inicialmente se propuso reducir en general la desmesurada proliferación de procesos especiales que sufre nuestro ordenamiento procesal. Las especialidades procedimentales en sus inicios se limitaban a la adecuación general a juicio ordinario salvo desahucio por falta de pago, extinción del plazo y precanto que se sustentaban por el juicio verbal (arts. 246.1.º LECiv y 250.1.º y 2.º LECiv); el lugar en que está sita la finca como fuero indestinable (art. 52.1.º LECiv); y el establecimiento (como condición para la admisión o mantenimiento del recurso la manifestación y acreditación por escrito, de tener satisfechos las rentas vencidas, incluidas las que hayan vencido (art. 446.1 y 2 LECiv). Pero la Ley 23/2003, de 20 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo, multiplicó considerablemente estas especialidades, entre otras, previsiones en orden a la recepción de notificaciones (art. 161.3 LECiv); siendo de finca urbana, se reduce a la mitad el plazo para dictar sentencia con consorcio en la vista para recibir la notificación de la misma (art. 447.1 LECiv); para los desahucios por falta de pago y por extinción del plazo, previsiones sobre el nombramiento provisional de abogado y procurador de oficio (art. 30.3 LECiv) con la posibilidad de designar como domicilio a efectos de comunicación la vivienda o local (art. 155.3 LECiv); para los desahucios por falta de pago, con independencia de que sea finca urbana o no, se autoriza la acumulación optativa con independencia de la cantidad de la reclamación de cantidad (436.3.º LECiv) para los desahucios de finca urbana por falta de pago, se contemplan posibilidades de enajenación y el plazo entre el requerimiento fehaciente y la demanda (art. 22.4.3 LECiv); se introduce la posibilidad de anuncio de condonación condicionada al desahucio (art. 437.3 LECiv); junto con la advertencia del desahucio en caso de incumplimiento, se señala que la aceptación del anterior compromiso de condonación equivaldrá a un abandono, otorgándose un plazo de cinco días para manifestar si lo acepta, y también se establecen las bases de la llamada «reputación inmediata» (art. 446.3 LECiv); se prevé que en caso de entrega de la posesión anterior se cancelará la diligencia salvo que se intente para llevar a cabo del estado de la finca (art. 703.4 LECiv); y se crean los llamados «juicios rápidos civiles», entre los que se incluye ciertos desahucios (disp. adic. 5.º LECiv). Tendencia a la ampliación de las especialidades en estas materias que parece que no voy a cesar, a la luz del contenido de algunos iniciativas legislativas que se están gestando en la actualidad (Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética) y que parece que apuntan en su profundización.

## Actualidad Jurídica

ARANZADI

REVISTA QUINCENAL

23 de abril de 2009

AÑO XVIII

Número 774

## REDACCIÓN

Asesor editorial: Carlos Ochoa Méndez, Iñaki Arribas Pardo, Patricia Díaz Álvarez Mendive, Mabel Izola Enea, M.ª José Prada Morales, Iker Robinson Aguirre, Asunción Sola Pascual

Maquetación: Fotocomposición  
Centro de Gata, 15 • 41190 • Cazor Mayor

Tel. 948 297 297 • fax: 948 297 200

Precio de este ejemplar: 6 euros más IVA

ACTUALIDAD JURÍDICA ARANZADI es un periódico especializado en los aspectos procesales de sus especialidades y el análisis comparativo sobre algunas no actualizadas

APP  
ORGANIZACIÓN  
DE PIEDRA  
NEOLÍTICA

MIEMBRO DE LA INTERNACIONAL  
DE LA PIEDRA NEOLÍTICA

FIPP

Publicación adherida  
a la APP no sujeta a  
ningún otro impuesto ni  
como obligatorio de difusión por ser la prestación de  
servicio inferior al costo por ciento de la pagación total

Actualidad Jurídica Aranzadi se vende a través de una suscripción anual al precio de 150 euros más IVA. Los nombres abreviados de nuestra revista están a disposición de los lectores (sin otro propósito legal). Dejar sus solicitudes a:

Editorial Aranzadi, S.L.  
C/Alfonso XIII, 15  
41190 - Cazor Mayor (Sevilla)  
Tel.: 948 494 1449

**Tribuna**

16 de mayo de 2020

16 de mayo de 2020

8º) Al extinguirse el contrato de trabajo se tiene derecho a una compensación económica por las vacaciones no disfrutadas, aunque ello se deba a la existencia de una prolongada inactividad temporal.

9º) El descanso y la retribución son dos vertientes de un único derecho, el de vacaciones, que persigue colocar al trabajador en situación comparable a la que tiene durante los periodos de efectiva actividad laboral.

**Compensación vacacional**

10º) La compensación económica por vacaciones persigue para mantener el precedente nivel de ingresos, pues el trabajador ha de «percibir la retribución ordinaria», tanto si las disfruta in natura cuanto si se compensa por extinción contractual.

Hay que abandonar el inequívoco criterio sobre la soberanía retributiva de los convenios colectivos.

A la vista de todo ello, la conclusión parece clara: es necesario que nuestras normas laborales (incluyendo el Estatuto de los Trabajadores) y de Seguridad Social (incluyendo LGSS) se acomoden a las exigencias comunitarias; dejar todo en manos de los convenios colectivos, la práctica empresarial o los criterios de los tribunales abocaría a innecesarios y numerosos litigios.

**Comentario**

16 de mayo de 2020

**Los juicios por desahucio en España: un problema económico, social y jurídico**

Como no podía ser de otro modo, toda esta regulación plantea importantes problemas de interpretación y aplicación práctica, muchas veces fruto de unas previsiones poco meditadas que, por oscuras y por equivocadas, conducen en su plenitud a situaciones inadecuadas que imponen realizar considerables esfuerzos interpretativos y hasta han conducido a soluciones manifiestamente contrarias. De todas ellas, destacan las siguientes cuestiones:

**1. La cuantificación de la demanda**

Según el vigente art. 251.3.º LECIV, es solo los que tienen por objeto la reclamación de rentas vencidas, la cuantía de la demanda será el importe de una anualidad de renta, cualquiera que sea la periodicidad con que ésta aparezca fijada en el contrato. A lo que se añade que «no obstante, cuando se reclame la posesión del bien arrendado se estará a lo dispuesto por la regla tercera de este artículo». Regla tercera que a su vez remite a la segunda, de modo que se equipara a otros supuestos de condena de dar bienes muebles o inmuebles, en cuyo caso ese estará al valor de los mismos al tiempo de interponerse la demanda, conforme a los precios corrientes en el mercado o en la contratación de bienes de la misma clase. Para este último podrá servirle el actor de cualesquiera valoraciones oficiales de los bienes litigados, si no es posible determinar el valor por otros medios, sin que se pueda atribuir a los inmuebles un valor inferior al que conste en el catastro.

La regulación es meridianamente clara y no ofrece mayores discusiones: la cuantía es el valor del inmueble. Otra cosa son las disfuncionalidades que introduce y los graves inconvenientes que presenta, pues equipara el valor de la posesión al de la propiedad y, sobre todo, provoca montes desproporcionados de costas en relación con la generalmente escasa entidad del asunto. De aquí las interpretaciones, claramente contrarias a lo que se sostiene que la cuantía se determina por una anualidad de renta (1). Esta situación, salvo que se justifique

mantener la presente situación de incertidumbre legal, pero imperiosa necesidad, de interpretación contra legem, requiere una pronta modificación legislativa por la que se modifique la regulación del actual art. 251.3.º LECIV. Míndese expresamente la cuantía del procedimiento en la cuantía que se determine, por ejemplo, como parece que se pretende, en una anualidad de renta. Regulación, a su vez, que se debe complementar modificando el art. 252.2 LECIV para establecer que, en caso de acumulación, se determine por la pretensión de mayor cuantía. Mientras tanto, con el actual contexto normativo, a pesar de las claras disfunciones y consecuencias desproporcionadas que pueden derivar, lege lata ha de mantenerse que, como en todos los supuestos que se pretende la recuperación posesoria, la cuantía es la del valor del inmueble.

**2. Fundamento legal de la condena en costas en los supuestos de enajenación**

Una de las cuestiones más debatidas en la doctrina y jurisprudencia es la de la determinación concreta del precepto aplicable para fundar el pronunciamiento sobre las costas en caso de enajenación. Ante la ausencia de una previsión expresa, con exclusión de los arts. 22.1.º y 395 LECIV, la jurisprudencia tiende a imponerla al demandado arrendatario. La aplicación del «criterio del vencimiento» contenido en el art. 394 LECIV (2), unido, entre otras cosas, a genéricas consideraciones a la justicia material o, en otros términos, al «principio de causalidad», permiten imponer las costas al demandado en cuanto el actor se ha visto obligado a litigar y porque, de no haber procedido a la enajenación, se hubiere decretado el desahucio (3).

Ante divergencias doctrinales (4), frente a la no imposición que en todo caso propugna algún autor (5), y mientras no se introduzca un precepto claro que lo determine, me inclino por la aplicación analógica del art. 395 LECIV en estos casos (6). Con la enajenación no parece que se hayan visto rechazadas

todas las pretensiones del demandado, que es el supuesto base para la aplicación del art. 394 LECIV. Aplicar el art. 394 LECIV porque de no haberse enajenado se hubiera estimado la pretensión, es tanto como atender a un futuro que no solamente es imprevisible como tal, sino que se realiza sin la debida contradicción y ejercicio del derecho de defensa. La analógica aplicación del art. 395 LECIV sirve para condonar en costas atendida la situación de mala fe cuando concurre, y para que, en definitiva, el demandado padezca con las costas de un proceso que ha provocado. En fin, encaja mejor con el reconocimiento que puede implicar la enajenación y con sus consecuencias, y permitirá valorar la actitud adoptada por las partes a los efectos de aplicar o no la mala fe a los efectos de la decisión sobre la imposición de las costas.

**3. Problemas del innecesario mantenimiento de la sumariación del juicio de desahucio por falta de pago**

La clave en la regulación de los juicios de desahucio de inmuebles urbanos por falta de pago se encuentra en las limitaciones en las posibilidades de alegación y prueba que impone el art. 444.1 LECIV, reducidas meramente al pago o a las circunstancias relativas a la procedencia de la enajenación. Así y todo, no se mantienen anteriores limitaciones en los medios de prueba admisibles (art. 1078.º LECIV 1981) donde no será admisible otra prueba más que la de «confesión» o la documental en que conste haberse verificado el pago, sino que abarcan las cuestiones sobre las que versarán las alegaciones y la prueba.

En mi opinión, la sumariación mantenida tradicionalmente en los juicios de desahucio no introduce ningún elemento especialmente favorable para la efectividad de los derechos, sino, al contrario, algunos innecesarios inconvenientes.

Cualquier cuestión distinta a la falta de pago objeto de este juicio es considerada como «com-

Comentario

Revista de pag. 4

Los juicios por desahucio en España: un problema económico, social y jurídico

deja» y se reserva para un posterior juicio declarativo. Por esta vía, y en una primera aproximación, se verá inadecuado y por tanto, inadmisión el juicio de desahucio del art. 250.1.1 LECv cuando se susciten en el mismo tales cuestiones. Sin embargo, lo que no es claro es determinar con perfiles definitivos qué es «cuestión compleja». La jurisprudencia se ha pronunciado a la exclusión por la simple alegación de estas cuestiones, pues la complejidad no ha de derivar de los argumentos defensorios, sino de la propia naturaleza del contrato. Y, con todo, se hace preciso acudir a la llamada «jurisprudencia menor» de las Audiencias provinciales, para construir su ámbito siempre aproximadamente y nunca evento de grandes dificultades. En fin, los márgenes para considerar una cuestión como compleja quedan en manos de un legislador con márgenes excesivamente amplios e imprecisos.

En los supuestos de acumulación con la reclamación de rentas, autorizada expresamente por el art. 438.3.3 LECv, plantea serios problemas de encaje, puesto que el art. 444.1 LECv parece dar a entender que las incidencias corresponden no tanto a la «acción» o pretensión de desahucio por falta de pago, sino más bien al juicio verbal cuando en el mismo se declara ese mismo desahucio. Siendo así, las pretensiones que se acumulan adquieren una nueva

dimensión «sumaria» por alguna suerte de adopción. De otro lado, parece que el tratamiento unitario para todas las pretensiones es algo conveniente, cuando no necesario, si atendemos a que el tratamiento sumario para una pretensión y plenario para la otra se presenta como difícilmente viable en la medida que se condicionan mutuamente en todo o al menos en parte. Así, el conocimiento plenario respecto de la pretensión reclamación de rentas implicará tomar toda la teoría sobre las «cuestiones complejas» haciendo inoperante en la práctica la pretendida sumariedad. En definitiva, mientras se deba mantener en la ley el carácter sumario, aunque, en mi opinión, merecería una profunda revisión legislativa, en esta tensión plenitud-sumariedad, y al margen de los matices que a este último ha ido estableciendo la jurisprudencia (7), tendría que optarse por la plenitud o la sumariedad y, en esta opción, parece que debería mantenerse esta última, máxime cuando la jurisprudencia ha reconocido en algún caso que «la posibilidad de ejercicio simultáneo con la reclamación de rentas no desvirtúa la tradicional naturaleza del juicio de desahucio» (8). En cualquier caso, puede apreciarse fácilmente cómo la acumulación de una pretensión plenario, como la reclamación de rentas a otro sumario, mientras se mantiene este último carácter, es fuente de desarraigos procesales notorios.

Y como colofón, dado que la sumariedad supone excluir la cosa juzgada (art. 447.2 LECv), pero solamente sobre lo que no ha podido conocerse en el mismo, se mantiene indeterminado el alcance que corresponde a esta parcial eficacia de cosa juzgada (9). Una vez más, la regulación conduce a la inseguridad por los senderos de la incertidumbre y de la no siempre uniforme discrecionalidad judicial.

4. La «monitorización» del juicio de desahucio por falta de pago

Aunque resulta hiperbólico y hasta chocante hablar de «monitorización» del juicio de desahucio por falta de pago de inmuebles urbanos, lo bien cierto es que el art. 443.3 LECv dispone para los mismos que «se abrirá al demandado que, de no comparecer a la vista, se declare el desahucio sin más trámite». De ese modo, similarmente a los procedimientos de técnica monitoria, el demandado tiene la opción de desahucio, comparecer o, en caso de no hacerlo o si comparece y no formula contestación, proceder a dictar una resolución estimatoria de la pretensión que, en definitiva, permite abrir la ejecución. Quizá pueda ser el momento de llamar la atención sobre este extremo y de modo semejante a otros ordenamientos como el uruguayo, plantear la posibilidad de abrir la técnica monitoria a pretensiones como

UNA OFERTA ÚNICA  
PARA RENTABILIZAR  
EL DOBLE SU TRABAJO

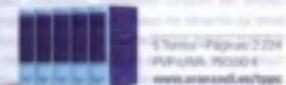


Rentabilizar su trabajo con este pack de Nuevos Clásicos. Dos obras imprescindibles para tener todo el conocimiento y las mejores soluciones para la práctica procesal en materia civil.

TRATADO PRÁCTICO DEL PROCESO CIVIL

Franzisco José Suspeña-Naves (Coordinador y Coautor)

Un único **tratado de consulta** que le proporciona un **diálogo global, completo y sistemático** de la práctica de todos los procesos que se desarrollan en materia civil.

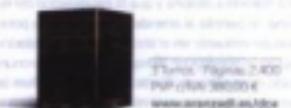


CIVITAS

DERECHO CIVIL DE ESPAÑA

Federico de Castro y Beroa

Una **oportunidad única** para contar con la **magistratura del conocimiento** en **Derecho Civil D. Federico de Castro y Beroa**



Una **oportunidad única** para contar con la **magistratura del conocimiento** en **Derecho Civil D. Federico de Castro y Beroa**

\*Precio Oferta Pack

600€  
CIVITAS

Ahorre 530 €

Financiado en 6 cuotas de 100 €

\*Precio Oferta válido hasta el 25 de junio de 2009

ISBN Pack: 978-84-470-923-9

Información y pedidos:  
902 444 144



THOMSON REUTERS®

**Comentario**

Volvo de pag. 3

*Los juicios por desahucio en España: un problema económico, social y jurídico*

la de desahucio que no sean estricte- mente pecunarias. En realidad, que este límite se limite a pretensiones pecunarias no deja de ser una mera opor- tunidad legislativa sin ningún otro fundamento que el metano con las experiencias más exitosas. Lo que tiene menos sentido es que, existiendo norma específica de adecuación de la materia arrendaticia a juicio ordinario (o el verbal que en el futuro pueda determinarse), se considere generalmente admisible un procedimiento monitorio que en la práctica viene a fagocitar y llevar a la nada las especialidades que para determinada materia el legislador ha considerado oportuno. En mi opinión, en estos casos, bien las especialidades sobrean, o bien el monitorio engulle más de lo que le corresponde, eso sí, gracias a la amplitud con que se regula el art. 812 LECv.

Con todo, resulta curioso que la teoría cercana al monitorio del art. 442.3 se limite a la declaración de desahucio, lo que implicará que, en los casos de acumulación, el juicio verbal para la reclamación de rentas continúe para resolver dicho objeto acumulado. Al final, podría darse una curiosa situación que se estime el desahucio por falta de pago, pero que, a su vez, no se condene al demandado por ese mismo pago.

5. El desahucio como juicio «rápido», pero más bien sobre el papel

La disposición adicional 5.ª LECv, añadida por la 12.ª apartado tras LO 19/2003, de 23 de diciembre, posibilita crear por el Ministerio de Justicia y previo acuerdo con la correspondiente comunidad autónoma que sea competente y tras informe del Consejo General del Poder Judicial, oficinas de señalamiento inmediato en aquellos partidos con separación de los juzgados del orden civil y penal. Tienen funciones de servicio común, esto es, registro, reparto y señalamientos preferentes o anticipados de vistas, comparecencias y actuaciones.

Los problemas para la eficacia de sus normas son muchos. Así, por ejemplo, decisiones formalizadas por las que se pueda desdeñar no dar trámite por no constar expresamente su solicitud de inicio como juicio rápido con base en el art. 254 LECv, sin entender la petición como implícita al presentarse ante la OJD pueda generar retrasos y dilaciones. Igualmente podría ser presentada, por su parte, la pretensión de rapidez cuando fallen las correspondientes copias.

El diseño de las vistas tendrá difícil traslación a la realidad. Que la vista se celebre en el plazo máximo de 25 días desde la presentación de la demanda será poco probable: el día o que del plazo para la fijación de la vista depende de un futuro inerte en su celebración, como es la notificación; y por las posibilidades de suspensiones a partir de

«Con todo, resulta curioso que la técnica cercana al monitorio del artículo 440.3 se limite a la declaración de desahucio, lo que implicará que, en los casos de acumulación, el juicio verbal para la reclamación de rentas continúe para resolver dicho objeto acumulado».

problemas en las notificaciones. Y lo mismo cabe indicar sobre el señalamiento de lanzamiento anticipado. Aunque se prevé que pueda ser inferior a un mes (440.3 LECv), esto dependerá de aspectos tan variados como la situación coyuntural en un concreto juzgado o de los periodos necesarios para la notificación de la sentencia y el plazo legalmente previsto para recurso. Lamentablemente, es común que, pretendiendo acelerar, se consiga el efecto contrario: si hasta la fecha señalada para el lanzamiento, por excesivamente breve, no es posible realizar los actos necesarios para obtener con garantías una sentencia no recurrida, se producirá el retraso durante el tiempo necesario para que se produzca la ejecución en el nuevo señalamiento. Por el contrario, aunque sea posible realizar todos los actos necesarios, el retraso irá implícito ya cuando el señalamiento se haya producido en un periodo demasiado extenso desde el auto de admisión.

6. Ejecución provisional relegada a la nada en la práctica

Cabe apreciar una tendencia a relegar la ejecución provisional casi a la nada. Sin embargo, frente a esta tendencia, cabe decir lo siguiente (10):

La pretensión de desahucio es de condena, por tanto, resulta infundado negar la ejecución provisional con base en el carácter subsidiario del deber de entrega de la finca arrendada en la pretensión de desahucio.

La regla general y el punto de partida han de ser la admisibilidad de la ejecución provisional y su exclusión ha de considerarse solamente como excepcional (11).

La doctrina del Tribunal Constitucional justificó la condición de admisibilidad de los recursos, como la del art. 440 LECv, en evitar que el demandado recurrente instrumentalice el proceso como una maniobra dilatoria y que la interposición del recurso no permita al arrendatario mantener la posesión del inmueble sin el abono de contraprestación alguna al arrendador. Aunque no se haya pronunciado expresamente, lo que realmente se infiere de esta doctrina es que si el recurrente no mantiene la posesión, entre otras cosas, por una ejecución provisional, no habría de abonar contraprestación.

El art. 449.1 LECv ha omitido la referencia a la circunstancia de la posible ejecución provisional. El

hecho de que, al contrario de otros supuestos (como los de los puntos 3 y 4 del mismo art. 440 LECv) no pressa expresamente la posibilidad de ejecución provisional, cabe explicarse sencillamente en que ha pretendido reforzar los supuestos relativos a daños y perjuicios derivados de la circulación de vehículos de motor y aquellos en los que se pretenda la condena al pago de las cantidades debidas por un propietario a la comunidad de vecinos.

La falta de referencia expresa a la ejecución provisional para los «procesos que lleven aparejado el lanzamiento» encuentra además otra coherencia: la distinta naturaleza de las pretensiones y de la ejecución, en el caso del desahucio, de carácter no dinerario (12). En el resto de supuestos, el pago al habría de tener en principio efectos suspensivos, como establece la regla general del art. 531 LECv; por eso, que se haga necesaria una norma especial y expresa para reforzar las situaciones del art. 496.3 y 4 LECv que, en cambio, no requiere el punto relativo al desahucio.

Con todo, las verdaderas y genuinas negativas a la práctica de ejecución provisional vienen por la vía de la estimación de la oposición a la misma con base en el art. 528.2.2.ª LECv: La jurisprudencia suele objetivar en el desahucio la imposible o extrema dificultad para restaurar la situación anterior (13), aunque también estima que ha de atenderse a la situación subjetiva del arrendatario, pues con ambas conjuntamente cabrá valorar fundamentadamente el procedo estimar la oposición (14). Por el contrario, será altamente difícil encontrar un fundamento que permita valorar circunstancias que se integran en la órbita del arrendador (15), dado el tenor literal del art. 528.2.ª LECv; como igualmente será complicado atender a consideraciones sobre la viabilidad y fundamento del recurso formulado por el arrendatario.

De nuevo ha de recordarse que la regla general es la admisibilidad y aunque sea por la vía de valorar la apariencia de buen derecho a favor del arrendador, cabrá introducir consideraciones acerca de las posibilidades para la revocación futura del título provisionalmente ejecutivo, teniendo en cuenta su viabilidad, fundamento y, por tanto, aptitud revocatoria del recurso formulado. Asimismo, cabrá tener igualmente en cuenta la posibilidad de que la solicitud venga acompañada de fianza o caución, dado que se despacha bajo la responsabilidad del ejecutante y el motivo del art. 528.2.ª LECv versa alternativamente sobre la posibilidad de restaurar la situación anterior o «compensar económicamente al ejecutado mediante el resarcimiento de los daños y perjuicios que se le causaren».

Comentario

19 de mayo de 2008

Los juicios por desahucio en España: un problema económico, social y jurídico

Notas

- (1) Véase una última referencia a la doctrina y jurisprudencia sobre este punto en BONET NARRIÑO, José, *Los juicios por desahucio*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menz, 2006, pgs. 63-74.
- (2) Por ejemplo, el AAP Valencia (Secc. 1.ª), de 1 de marzo de 2003. Ponente D.ª María Isabel Solís, extractado y brevemente comentado por GARCÍA-CHAMÓN CERVERA, Enrique, «Análisis de la reciente jurisprudencia en materia de desahucio», en *Práctica de Tribunales*, núm. 2, 2004, pgs. 44-5. Véase otros ejemplos en MONSERRAT MOLINA, Pedro Eugenio, «Comentario y análisis del artículo 22 LECIV: Referencias a resoluciones de audiencias provinciales sobre la materia», en *Práctica de Tribunales*, núm. 27, 2006, pgs. 49-51.
- (3) En ordenes similares, la SAP León (Secc. 2.ª), de 11 de junio de 2003. Ponente no consta (LJR 2004/1343).
- (4) Véanse dos posturas contrapuestas en GASCON INCHUSTI, Fernando, *La terminación anticipada del proceso por desaparición anticipada del interés*, Madrid, 2003, pgs. 245-56. Y HERRERO PEREZAGUA, Juan Francisco, «El desahucio de finca urbana por falta de pago y el pronunciamiento sobre costas», en *Arbitralidad Civil*, núm. 6, abril 2004.
- (5) BERRANCO SAN JOSÉ, Aixa, «La renovación de la acción de desahucio y la amovida letanía de la LECIV: tres cuestiones pendientes de resolución», en *Problemas actuales del proceso* (Barcelona), L. Actes, Vilaga, 2006, pgs. 366-72.
- (6) Estima procedente la aplicación analógica del art. 395 LECIV MAGRO SERVET, Vicente, «La renovación en el juicio de desahucio como modo de terminación anormal del proceso», en *Práctica de Tribunales*, núm. 27, 2006, pgs. 57-8 (con cita de ALVAREZ DE TOLEDO-QUINTANA, L., «La dinámica de la renovación de la acción de desahucio de fincas urbanas por falta de pago», en *SEPPH Análisis Jurídicos* (Barcelona), junio 2003).
- (7) Por ejemplo, porque pudieran ser apreciadas diferencias distintas para cada uno de los objetos arrendados. Véase la STS (Sala 1.ª), de 26 de noviembre de 1992. Ponente Ponente D. Jesús Medina Martínez-Pardo (LJ 1992/695).
- (8) SAP León (Secc. 2.ª), de 24 de enero de 2003. Ponente D.ª Ana Cristina Saiz Pineda (AC 2003/2632). Y lo mismo, en otras órdenes, SAP Valencia (Secc. 1.ª), de 18 de octubre de 2003. Ponente D.ª Asunción Sorro Mella Nebot (AC 2003/1505).

- (9) Véase, entre otros, STS (Sala 1.ª) de 27 de noviembre de 1992. Ponente D. Alfonso Benoit Tello-Figueroa (LJ 1992/695). STS (Sala 1.ª) de 13 de diciembre de 1994. Ponente D. Teófilo Ortega Torres (LJ 1994/822). STS (Sala 1.ª) de 23 de marzo de 1996. Ponente D. Eduardo Fernández-Cel de Torres (LJ 1996/226). ATS (Sala 1.ª) de 22 de diciembre de 1996. Ponente D. Xavier O'Callaghan Muñoz (LJ 1996/1019).
- (10) Algunos autores se decantan por la admisibilidad, como es el caso de FERNÁNDEZ SELJO, José María, «La ejecución de títulos judiciales que llevan aparejado lanzamiento», en *La ejecución civil*, Estudios de Derecho Judicial (Dn. Moreno), CGPJ, Madrid, 2004, pgs. 829-30.
- (11) Véase el punto 371 de la Exposición de Motivos de la LECIV. Asimismo, con base en esta circunstancia mantiene su admisibilidad, MARTI MARTI, J., «La ejecución provisional en los juicios de desahucio», en *Diario La Ley*, N.º 2002, pgs. 1029-41.
- (12) Explica GOMIS MASQUE, Angel, «Unión verbal sobre arrendamientos urbanos y preteritos», en *La Ley de Ejecución Civil tres años de vigencia*, Estudios de Derecho Judicial, CGPJ, Madrid, 2003, pgs. 537, que la emisión de la referencia en los procesos que llevan aparejado el lanzamiento «puede valorarse tal emisión considerando que el legislador no la incluye porque, considerando la ejecución de la sentencia en el lanzamiento y siendo el requisito de distinta naturaleza (pago de costas), su inclusión nada aportaría, pues es evidente que el cumplimiento del requisito en ningún caso podría confundirse con la ejecución de la sentencia (o que si puede ocurrir en los otros supuestos) y, por tanto, en nada modifica el régimen de ejecución provisional».
- (13) AAP Cantabria, 13 de julio de 2001. Ponente no consta (AC 2001/1291).
- (14) Para FERNÁNDEZ SELJO, José María, «La ejecución de títulos judiciales que llevan aparejado lanzamiento», cit. pgs. 930, a veces el problema no es tanto de imposibilidad cuanto de la situación social y económica del ejecutado que carece de medio para acceder a una vivienda similar.
- (15) No obstante, así lo sostiene algún autor como BERRI MARTI, Joaquín, «La ejecución provisional en los juicios de desahucio», cit. pgs. 1030-41.

Comentario de Jurisprudencia

19 de mayo de 2008

¿Existe plazo de preclusión procesal frente al silencio administrativo?

factos, las vías de hecho y, cómo no, los casos de inactividad.

Es sabido que el Tribunal Constitucional tiene una jurisprudencia consolidada sobre la inactividad de la Administración y del cómputo de los plazos para la interposición del recurso contencioso-administrativo en los casos en que existe una falta total de actuación de la Administración, ya sea por silencio negativo al dejar de resolver o contestar una solicitud de los administrados, o al omitir la resolución de algún recurso administrativo ordinario en el plazo previsto. En estos casos, bien lo sabemos, se produce la desestimación del recurso por silencio administrativo tal y como dispone la vigente Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**8. La STC 17/10/08, de 15 de diciembre de 2008**

En este caso, la entidad recurrente había solicitado a un ayuntamiento la incoación de un expediente de responsabilidad patrimonial por unos daños sufridos. Un año y quince días después de aquella solicitud interpuso recurso contencioso-administrativo al entender denegada su solicitud. El recurso judicial interpuesto fue inadmitido por silencio de un Tribunal Superior de Justicia a través de su sala de lo contencioso-administrativo. La extemporaneidad del recurso se fundamentó en que se interpuso fuera del plazo de seis meses establecido en el artículo 46.1 de la LICA (1).

Contra esa sentencia, la entidad recurrente formuló demanda de amparo aduciendo la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva

(artículo 24.1 CE) desde la perspectiva del derecho de acceso a la jurisdicción.

El Tribunal Constitucional estableció en su sentencia que el objeto de estudio era determinar si la decisión judicial de inadmitir por extemporaneidad el recurso interpuesto frente a un acto presunto (determinación por silencio negativo) lesionaba el derecho a la tutela judicial efectiva. Así, en el único fundamento jurídico del fallo, el Tribunal Constitucional, reafirmando a una jurisprudencia consolidada, establece que no puede obligarse a los administrados a actuar en vía judicial contra la desestimación presunta por silencio administrativo negativo, bajo pena de convertir esa inactividad en un consentimiento con el acto presunto y omitir, en consecuencia, la vía judicial. Como se verá más adelante, una interpretación contraria a ello haría recaer en los administrados las conse-