

© Copyright 2024, vLex. Todos los Derechos Reservados.
Copia exclusivamente para uso personal. Se prohíbe su distribución o reproducción.

Reformas en los procesos para recuperar la posesión (arrendaticios y no arrendaticios) tras el RDL 6/2023, de 19 de diciembre

Revista de Derecho vLex - Núm. 236, Enero 2024

Autor: Cristina Vallejo Ros
Cargo: Abogada

Id. vLex: VLEX-976326849

Link: <https://app.vlex.com/vid/reformas-procesos-recuperar-posesion-976326849>

Texto

Contenidos

El pasado día 20 de diciembre de 2023 se publicó en el BOE el [Real Decreto Ley 6/2023, de 19 de diciembre](#), por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, régimen local y mecenazgo. Posteriormente, el 10 de enero de 2024 (por un voto de diferencia) **se convalidó el referido RDL, quedando a la espera de su tramitación como Proyecto de Ley**, con la posibilidad de presentar enmiendas a su redactado y aprobación final. En este contexto tenemos que las **reformas procesales** que afectan al contenido de este artículo, las relativas a los procesos para recuperar la posesión, entrarán **en vigor el 20 de marzo de 2024**, sin que a fecha de hoy sepamos si el redactado final responderá al que tenemos hoy en el [RDL](#).

Venimos de la inseguridad jurídica que está generando la **reforma procesal de los procesos arrendaticios y no arrendaticios** tras la entrada en vigor de la [Ley de Vivienda](#). En aquellos casos que el demandante es gran tenedor, la vivienda objeto de desahucio es la vivienda habitual del demandado y concurre vulnerabilidad económica, concurre una actividad extra procesal obligatoria que prevé el [Art. 439 L.E.C.](#) para que se admitan las demandas a trámite, actividad desconocida en muchos casos, por no disponerse de los procesos a los que se refiere dicho precepto, a saber, el **proceso previo de conciliación o intermediación**, en virtud de la Comunidad Autónoma en la que desees presentar la demanda. En el partido judicial de Barcelona se nos informa que el número de demandas, en el periodo comprendido entre mayo 2023 y noviembre de 2023, respecto al año anterior, que esta actividad extraprocesal no era obligatoria, ha disminuido en 600 demandas interpuestas menos.

En Cataluña se dispone en la actualidad de dos links, <https://habitatge.gencat.cat/ca/detalls/Tramits/Document-acreditatiu-de-vulnerabilitat-economica> [Ver] y https://habitatge.gencat.cat/ca/detalls/Tramits/23465_Intermediacio_compliment_requisits_Llei_12_2023 [Ver] que son los correspondientes para **acreditar la vulnerabilidad económica** y, en caso de concurrir ésta, haber acudido al **proceso de conciliación previo** y obligatorio para acudir a la jurisdicción. Por tanto, parece que podemos conocer ya cómo cumplir dichos requisitos de admisibilidad que permitan acceder a la jurisdicción en Cataluña, no sin problemas prácticos de aplicación, como está siendo, obtener del ocupante (arrendatario o no) **consentimiento expreso** para determinar el estudio de su vulnerabilidad económica.

Con todo lo anterior, por si no fuera poco, nos llega el [RDL 6/2023, de 19 de diciembre](#), y parece que tengamos que volver a empezar con un **nuevo proceso arrendaticio**, ya reformado en 5 ocasiones desde 2009 ([Ley 19/2009, de 23 de noviembre](#), de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios), 2011 para introducir la “**técnica monitoria**” en el requerimiento al demandado ([Ley 37/2011, de 10 de octubre](#), de medidas de agilización procesal), en 2015 que fuera más ágil ([Ley 42/2015, de 5 de octubre](#), de reforma de la [Ley 1/2000, de 7 de enero](#), de Enjuiciamiento Civil), en 2018 para introducir una medida cautelar en caso de **ocupación ilegal** aplicable a personas físicas ([Ley 5/2018 de 11 de junio](#)) y en 2023 tras la Ley de Vivienda ([Ley 12/2023, de 24 de mayo](#)).

Anticiparé antes de analizar la reforma que los cambios introducidos por el [RDL 6/2023](#) son más de **ubicación y redistribución** del contenido de los artículos que regulan el proceso. Ello implica actualizar nuestras demandas, actualizar los artículos que alegamos si nos oponemos a dichos procesos, pero la línea del proceso, los requisitos del mismo y su tramitación no van a cambiar significativamente. Sí resulta importante tener en cuenta que, desde el punto de vista general, **sí cambia el proceso verbal y la tramitación del recurso de apelación** y ello tendrá su repercusión en los procesos arrendaticios y no arrendaticios tendentes a recuperar la posesión.

Empezamos.

(i) El [artículo 7 bis](#), **ajustes para personas con discapacidad y personas mayores**, va a poder tener incidencia en los procesos arrendaticios, siempre que una de las partes del proceso esté en el ámbito subjetivo de este precepto. Este artículo establece que:

*“En los procesos en los que participen personas con discapacidad y **personas mayores** que lo soliciten o, en todo caso, personas **con una edad de ochenta años o más**, se realizarán las adaptaciones y los ajustes que sean necesarios para garantizar su participación en condiciones de igualdad.*

*- A estos efectos, se considerarán **personas mayores** las personas con una **edad de sesenta y cinco años o más**.*

*- En el caso de las **personas con discapacidad**, dichas adaptaciones y ajustes se realizarán, tanto a petición de cualquiera de las partes o del Ministerio Fiscal, como de oficio por el propio tribunal.*

*- En el caso de las personas mayores que **no alcancen la edad de ochenta años**, dichas adaptaciones y ajustes se realizarán a petición de la persona interesada.*

- En el caso de las personas con una edad de ochenta años o más dichas adaptaciones y ajustes se realizarán, **tanto a petición de la persona interesada como de oficio** por el propio tribunal.

Las **adaptaciones se realizarán en todas las fases y actuaciones procesales** en las que resulte necesario, incluyendo los actos de comunicación, y podrán venir referidas a la comunicación, la comprensión y la interacción con el entorno.

(...) d) La persona con discapacidad y las personas mayores podrán estar **acompañadas de una persona de su elección** desde el primer contacto con las autoridades y funcionarios.

(...) Todos los procedimientos, **tanto en fase declarativa como de ejecución**, en los que alguna de las partes interesadas sea una persona con una edad de ochenta años o más, conforme a lo dispuesto en este artículo, serán de **tramitación preferente**.

Por todo ello deberemos estar atentos a la **edad de las partes**, en particular, del ocupante y/o arrendatario, porque si se encuentra en la franja de edad comprendida en el [art. 7 bis](#), o bien son **personas con una discapacidad**, deberá darse cumplimiento a lo establecido en dicho precepto, disponer de un “facilitador” si así lo solicitan teniendo el **derecho a entender y ser entendidas** en cualquier actuación que deba llevarse a cabo en el proceso tendente a recuperar la posesión del inmueble.

(ii) Seguimos con la enervación de la acción, contenida en el [Art. 22 L.E.C.](#) Nos dice el artículo reformado, en el [apartado 4º del Art. 22 L.E.C.](#) que “Los procesos de **desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago** de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el letrado de la Administración de Justicia si, requerido aquél en los términos previstos en el [apartado 5 del artículo 438](#), paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el **demandante se opusiera a la enervación** por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el [artículo 443](#) de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.”

Como puede observarse el contenido y la forma para **enervar la acción de desahucio** no está variando, lo único que varía es la remisión que se hacía con anterioridad al [Art. 440.3 L.E.C.](#) y que ahora se hace al [438.5 L.E.C.](#) Por lo que, deberemos **actualizar nuestro escrito de demanda de desahucio por falta de pago**, en el que es obligatorio para su admisión referirse a si cabe o no enervación al desahucio, y deberemos cambiar la remisión del [Art. 440.3](#) al [Art. 438.5 L.E.C.](#)

(iii) Arts. 155 y siguientes, todos ellos referidos al **emplazamiento del demandado** con carácter general, teniendo la especialidad para arrendamientos el [Art. 155.3](#) y [Art. 164 L.E.C.](#). Me gustaría destacar de la reforma de estos artículos el apartado nuevo del Art. [155 L.E.C.](#) que reza lo siguiente: “Asimismo, el demandante deberá indicar, además de los requisitos establecidos en el [artículo 399](#), cuantos datos conozca del demandado y que puedan ser de utilidad para la localización de éste, como número de identificación fiscal o de extranjeros, números de teléfono, de fax, dirección de correo electrónico o similares, que se utilizarán con sujeción a lo dispuesto en la Ley que regule el uso de la tecnología en la Administración de Justicia. La persona demandada, una vez comparecido, podrá designar, para sucesivas comunicaciones, un domicilio distinto, o uno de los medios de comunicación electrónica de los previstos en el

[artículo 162](#)".

Puede resultar relevante en relación con las nulidades de actuaciones que en ocasiones son estimadas por falta de emplazamiento del demandado, consecuencia de haber aplicado de forma literal el [Art. 155. 3 L.E.C.](#) en consonancia con el [Art. 164 L.E.C.](#) En virtud de la reciente [Sentencia del Tribunal Constitucional 27/2023, de 17 de abril de 2023](#), Recurso de amparo 3886-2021, Promovido por Guyón Extens, S.L. Dicha Sentencia nuevamente estima indefensión respecto del auto de un Juzgado de 1ª Instancia de Madrid que rechazó el incidente de nulidad de actuaciones en un juicio verbal de desahucio, referido al **emplazamiento mediante edictos** de la demandada sin agotar las posibilidades de notificación personal en el domicilio que figuraba en el encabezamiento del contrato de arrendamiento ([STC 122/2013](#)).

Nos dice esta resolución que hubiera sido suficiente con que el juez hubiera atendido al **domicilio de la arrendataria** que constaba en el encabezamiento del contrato de arrendamiento. No debía realizarse ninguna averiguación relativa al **domicilio de notificaciones** más allá de la simple lectura del contrato de arrendamiento y como resultado, la recurrente ha sufrido una indefensión constitucionalmente relevante.

Respecto de los **procesos de reclamación de rentas** y de los **desahucios arrendaticios**, como es el caso que ha dado origen al recurso de amparo de la Sentencia anteriormente comentada, hay que tener en cuenta también la doctrina que viene reiterando el Tribunal Constitucional desde la [STC 30/2014, de 24 de febrero, FJ 5](#), respecto de lo dispuesto en el [párrafo cuarto](#) del art. [164 LEC](#). *Conforme a este precepto, es posible acudir a la notificación por edictos cuando no se haya podido realizar la notificación al arrendatario en los domicilios designados en el párrafo segundo del apartado 3 del art. 155 LEC, esto es, el domicilio a efectos de notificaciones que se indique en el contrato de arrendamiento o el domicilio del inmueble arrendado, si no hubiese comunicado el arrendatario de forma fehaciente con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador, al que este no se hubiese opuesto.*

A pesar de la literalidad de la norma, el Tribunal Constitucional indica en aquella sentencia que *en un supuesto de desahucio por falta de pago la diligencia del órgano judicial «requiere la concurrencia de dos elementos: uno, el agotamiento previo de los medios de comunicación ordinarios; y dos, la convicción del órgano judicial de que, al ser desconocido el domicilio o ignorado el paradero del interesado, resultan inviables o inútiles los otros medios de comunicación procesal. Como hemos destacado en la STC 176/2009, de 16 de julio[1], FJ 2, los órganos judiciales, para el cumplimiento de este deber, deben agotar todas las posibilidades que racionalmente se les ofrezcan, específicamente las que figuran en los arts. 155 y 156 de la Ley de enjuiciamiento civil de 2000, «donde se especifican algunas de esas fuentes de búsqueda para alcanzar el emplazamiento personal de la parte».*

Esta doctrina se ha mantenido invariable con posterioridad, por lo que el nuevo apartado del [Art. 155 L.E.C.](#), aun cuando es generalista y no se refiere a los procesos tendentes a **recuperar la posesión**, deberá tenerse en cuenta para identificar correctamente al demandado en dichos procesos, para evitar **nulidades de actuaciones** que demoran el proceso y pueden generar indemnizaciones de daños y perjuicios totalmente evitables.

En estos preceptos, referidos a la comunicación, notificación y/o emplazamiento, cualquier referencia que se hiciera al Tablón de anuncios de la oficina judicial, se verá reformado y se referirá al **Tablón Edictal Judicial Único**, creado a partir de este [RDL 6/2023](#), pero ello no significa que el proceso de desahucio se vea modificado.

(iv) [Art. 337 L.E.C.](#), artículo que se refiere al **anuncio de dictámenes periciales**, que se ve reformado en el siguiente sentido: *1. Si no les fuese posible a las partes aportar dictámenes elaborados por peritos por ellas designados, junto con la demanda o contestación, expresarán en una u otra los dictámenes de que, en su caso, pretendan valerse, que habrán de aportar, para su traslado a la parte contraria, en cuanto dispongan de ellos, y en **todo caso cinco días antes de iniciarse la audiencia previa al juicio ordinario o en treinta días desde la presentación de la demanda o de la contestación en el juicio verbal.** Este plazo puede ser prorrogado por el tribunal cuando la naturaleza de la prueba pericial así lo exija y exista una causa justificada.*

No suele darse el caso que en los Juicios verbales, por razón de la materia, encaminados a recuperar la posesión, se acompañen informes periciales, pero llegado el supuesto, debemos saber que los plazos para acompañar un informe pericial en un juicio verbal ha cambiado sustancialmente, ahora deberá acompañarse con la demanda ([Art. 336 L.E.C.](#)) o bien, para el caso de verse anunciado en el escrito de demanda, se deberá acompañar **en treinta días desde la presentación de la demanda o de la contestación en el juicio verbal.**

(v) [Art. 438 L.E.C.](#), se modifica el apartado 4º y el contenido del anterior [precepto 440.2 L.E.C.](#) se sitúa aquí como apartado 4º, refiriéndose no a la citación de vista sino al emplazamiento, léase: *4. En los casos del numeral 7.º del apartado 1 del artículo 250, en el emplazamiento para contestar la demanda se apercibirá a la persona demandada de que, en caso de no contestar, se dictará sentencia acordando las actuaciones que, para la efectividad del derecho inscrito, hubiere solicitado el actor. **También se apercibirá al demandado, en su caso, de que la misma sentencia se dictará si contesta, pero no presta caución,** en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 64, en la cuantía que, tras oírle, el tribunal determine, dentro de la solicitada por el actor.*

Seguidamente en este precepto sitúan la literalidad de los apartados 3, 4 y 5 del [Art. 440 L.E.C.](#), que ahora pasan a ser los apartados 5, 6 y 7 de este [Art. 438 L.E.C.](#):

*“5. En los casos de demandas en las que se ejercite la **pretensión de desahucio** por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá a la persona demandada para que, en el **plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor** o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, **formulando oposición**, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.*

Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el [apartado 3 del artículo 437](#), se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un **allanamiento** con los efectos del [artículo 21](#).

Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la **eventual vista en caso de oposición del demandando**, para la que servirá de citación, y el día y la hora exactos para la **práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición**. Asimismo, se expresará que en caso de solicitar **asistencia jurídica gratuita** el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador.

El requerimiento se practicará en la forma prevista en el [artículo 161](#), *teniendo en cuenta las previsiones contenidas en [apartado 3](#) del [artículo 155](#) y en el último párrafo del [artículo 164](#), apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su **inmediato lanzamiento**, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.*

Si el demandado **no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere** para oponerse o allanarse, el letrado o letrada de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas.

Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el letrado o letrada de la Administración de Justicia lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y **dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento**, a no ser que la parte demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado a la parte demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.

En los dos supuestos anteriores, el decreto dando por terminado el juicio de desahucio impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda **hasta la entrega de la posesión efectiva** de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Si el demandado formulara oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.

6. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista, presencialmente o a través de sede electrónica. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora exacta para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiéndole al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas, sin necesidad de notificación posterior. En todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, independientemente de que este se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y hora exacta en que tendrá lugar el mismo.
7. Tratándose de un caso de recuperación de la posesión de una vivienda a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del [apartado 1](#) del [artículo 250](#), *si el demandado o demandados no contestaran a la parte demanda en el plazo legalmente previsto, se procederá de inmediato a dictar sentencia. La sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el [artículo 548](#)”.*

El último apartado del [Art. 438 L.E.C.](#), el apartado 8, es el apartado 4 literal antes de la reforma:

*8. El demandado, en su escrito de contestación, deberá pronunciarse, necesariamente, **sobre la pertinencia de la celebración de la vista**. Igualmente, el demandante deberá pronunciarse sobre ello, en el plazo de tres días desde el traslado del escrito de contestación. Si ninguna de las partes la solicitase y el tribunal no considerase procedente su celebración, dictará sentencia*

sin más trámites.

En todo caso, bastará con que una de las partes lo solicite para que el Letrado de la Administración de Justicia señale día y hora para su celebración, dentro de los cinco días siguientes. No obstante, en cualquier momento posterior, previo a la celebración de la vista, cualquiera de las partes podrá apartarse de su solicitud por considerar que la discrepancia afecta a cuestión o cuestiones meramente jurídicas. En este caso se dará traslado a la otra parte por el plazo de tres días y, transcurridos los cuales, si no se hubieren formulado alegaciones o manifestado oposición, quedarán los autos conclusos para dictar sentencia si el tribunal así lo considera.

(vi) En consonancia con la reforma del [Art. 438 L.E.C.](#), se ha reformado la redacción del [Art. 440 L.E.C.](#) ya que no contiene los apartados que han sido diferidos al [Art. 438 L.E.C.](#), quedando el [Art. 440 L.E.C.](#) como sigue:

Artículo 440. Citación para la vista.

Contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción o el crédito compensable, o transcurridos los plazos correspondientes, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, cuando haya de celebrarse vista de acuerdo con lo expresado en el [artículo 438](#), citará a las partes a tal fin dentro de los cinco días siguientes.

La vista habrá de tener lugar dentro del plazo máximo de un mes. En la citación se fijará el día y hora en el que haya de celebrarse la vista, y se informará a las partes de la posibilidad de recurrir a una negociación para intentar solucionar el conflicto, incluido el recurso a una mediación, en cuyo caso aquéllas indicarán en la vista o antes de ella su decisión al respecto y las razones de la misma.

En la citación se hará constar que la vista no se suspenderá por inasistencia del demandado y se advertirá a los litigantes que, si no asistieren y se hubiere admitido su interrogatorio, podrán considerarse admitidos los hechos del interrogatorio conforme a lo dispuesto en el [artículo 304](#). Asimismo, se prevendrá a la parte demandante y demandada de lo dispuesto en el [artículo 442](#), para el caso de que no comparecieren a la vista.

La citación indicará también a las partes que, en el plazo de los cinco días siguientes a la recepción de la citación, deben indicar las personas que, por no poderlas presentar ellas mismas, han de ser citadas por el Letrado de la Administración de Justicia a la vista para que declaren en calidad de parte, testigos o peritos. A tal fin, facilitarán todos los datos y circunstancias precisos para llevar a cabo la citación. En el mismo plazo de cinco días podrán las partes pedir respuestas escritas a cargo de personas jurídicas o entidades públicas, por los trámites establecidos en el [artículo 381](#). En el supuesto que alguna de las partes hubiera anunciado la presentación de una prueba pericial conforme al [artículo 337.1](#), dicho plazo de cinco días empezará a contar desde que se tenga por aportado el referido dictamen o haya transcurrido el plazo para su presentación.

(vii) Seguimos con el [Art. 444.2 L.E.C.](#), referido al **proceso verbal por el que se ejercitan derechos reales inscritos**. Hemos visto con anterioridad, que la prestación de la caución la han situado sistemáticamente en el emplazamiento, modificando el [Art. 438.4 L.E.C.](#), por tanto, el [Art. 444.2 L.E.C.](#) que al hablar con anterioridad de la reforma de las causas tasadas de oposición se refería a la caución antes de la vista se ha eliminado dicha referencia y ha quedado redactado como sigue: “En los casos del [número 7](#) o del [apartado 1](#) del [artículo 250](#), la oposición del demandado únicamente podrá fundarse en alguna de las causas siguientes:

1.º Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas, que desvirtúen la acción ejercitada.

2.º Poseer el demandado la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquier relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores o en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito.

3.º Que la finca o el derecho se encuentren inscritos a favor del demandado y así lo justifique presentando certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la vigencia de la inscripción.

4.º No ser la finca inscrita la que efectivamente posea el demandado”.

(viii) Se han incorporado las diligencias finales que ya teníamos en el juicio ordinario en el juicio verbal, véase la reforma del [Art. 445 L.E.C.](#) que dice así: “En materia de prueba, y de presunciones, será de aplicación a los juicios verbales lo establecido en los capítulos V y VI del Título I del presente Libro, así como los [artículos 435 y 436](#) de este texto legal”.

(ix) Entrando ya en la apelación, la segunda instancia pretende verse reformada para mejorar y ser más eficiente, sin embargo, permítanme **dudar de la eficacia de la reforma** si no se dota a las oficinas judiciales de las Ilmas. Audiencias del personal suficiente para ello. Veremos si somos más eficientes desde que se dicta la Sentencia y finalmente llegan los autos a la Ilma. Audiencia provincial competente y se designa Ponente y se delibera, ya que, de un tiempo a esta parte, la sustanciación de la segunda instancia se demora en el tiempo con pendencies que ya alcanzan los dos años, dos años y medio.

La reforma afecta a los desahucios a través del [Art. 449 L.E.C.](#), que se refiere al **Derecho a recurrir en casos especiales**.

El anterior apartado 6. Del [Art. 449 L.E.C.](#) decía así: “En los casos de los apartados anteriores, antes de que se rechacen o declaren desiertos los recursos, se estará a lo dispuesto en el [artículo 231](#) de esta Ley **en cuanto a la acreditación documental del cumplimiento** de los requisitos exigidos”. Sin embargo, ahora, el [apartado 6 del Art. 449 L.E.C.](#) dice así: “6. En los casos de los apartados anteriores, antes de que se rechacen o declaren desiertos los recursos, se estará a lo dispuesto en el artículo 231 **para que puedan ser subsanados los defectos en que hubieran incurrido los actos procesales de las partes**”. El cambio resulta significativo ya que parece entender que la subsanación no sólo se refiere a acreditar documentalmente que se ha consignado, sino incluso que puede subsanarse no consignar en plazo. Veremos cómo se interpreta esta ampliación y modificación del apartado 6º.

La parte positiva de la reforma de la apelación, respecto a los procedimientos arrendaticios, y la consignación de las rentas necesarias para que se sustancie el proceso, es que ahora se va a interponer y sustanciar el recurso en la 2ª instancia, siendo más fácil advertir que las rentas vencidas tras la interposición del recurso son o no consignadas, y poder atender a declarar desierto el recurso si no se cumple con lo establecido en el [Art. 449.1 L.E.C.](#) de una forma más ágil. El [Art. 458 L.E.C.](#) prevé que **1. El recurso de apelación se interpondrá, cumpliendo en su caso con lo dispuesto en el [artículo 276](#), ante el tribunal que sea competente para conocer del mismo, en el plazo de veinte días desde la notificación de la resolución impugnada, debiendo acompañarse copia de dicha resolución.**

Como se habrá visto tras el repaso de preceptos que se ven alterados por el

[RDL 6/2023, de 19 de diciembre](#), que afectan al articulado de los procesos arrendaticios y no arrendaticios tendentes a recuperar la posesión, deberemos tomar conocimiento de los nuevos preceptos pero **el proceso, su desarrollo y sus consecuencias se ven inalterados con las medidas de eficiencia procesales incorporadas**, que entrarán en vigor el próximo 20 de marzo de 2024. Nuevamente, en una reforma que tiene por finalidad la eficiencia procesal **se ha perdido la oportunidad de solucionar los problemas que en la práctica se están sucediendo para recuperar la posesión** de un inmueble frente a un incumplimiento de un contrato de arrendamiento. Las últimas estadísticas del Consejo General del Poder Judicial sitúan en 30 meses el tiempo de tramitación de este tipo de procesos, difícilmente alcanzaremos seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario, en el mercado del alquiler, si pretendemos que frente a un incumplimiento se limite el acceso a la jurisdicción con actuaciones extraprocesales que pueden demorarse hasta 6 meses antes de interponerse la demanda, trasladando a los propietarios la obligación que tienen los poderes públicos de encontrar una solución habitacional digna para los vulnerables que lo precisen.