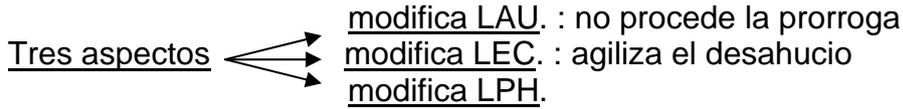


Esquema facilitado por Juan Francisco Llanos Acuña

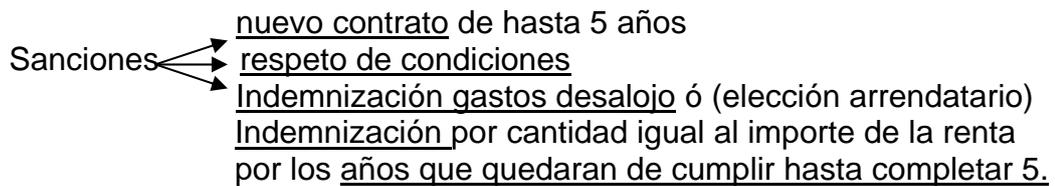
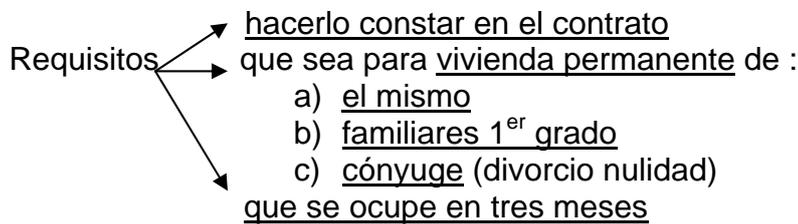


La Ley 19/2009 se orienta a establecer medidas de estímulo del alquiler, concretamente las encaminadas a:

- 1) fortalecer la seguridad jurídica de las partes
- 2) fomentar el incremento de la oferta en el mercado del alquiler.

A) Modificación LAU

Regula la denegación de prórroga

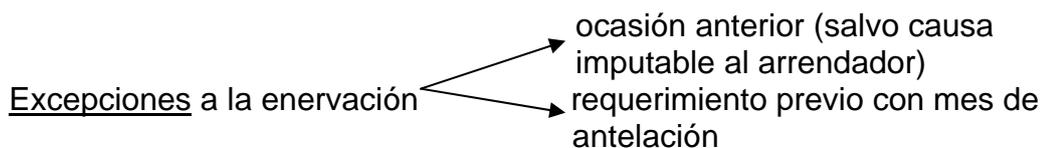


B) Modificación LEC

1) art. 21.3 → consecuencias del incumplimiento en supuestos de allanamiento con efectos de transacción del 437.3 LEC → lanzamiento sin audiencia.

{ Tiene que haber compromiso de condonar todo o parte de la deuda y de las costas en la propia demanda.

2) art. 22.4 y 5 → enervación: pago de lo reclamado y lo adeudado. Si hay oposición a la enervación → vista del 443 LEC.



3) art. 33.4 → plazo para solicitar justicia gratuita → 3 días desde la notificación de la demanda. Si se hace después no se suspende el juicio.

4) art. 155.3 → domicilio el del local o vivienda arrendada a todos los efectos. Para las personas jurídicas, además, el de cualquier apoderado.

5) art. 164 →

tablón de anuncios → falta de pago, expiración plazo, reclamación rentas
→ no habiendo domicilios 155.3 ni hubiese comunicado uno nuevo

6) art. 220 → condenas a futuro: hay que pedirlo

7) art. 249 → juicio verbal para reclamaciones de rentas sea cual sea la cantidad

8) art. 250 →

9) art. 251.9 → cuantía anualidad de renta

10) art. 252 → cuantía para acumulados →
a) suma de las ejercitadas hasta la demanda
b) si se acumulan desahucio y rentas la de mayor valor.

11) art. 437 → si hay condonación → plazo desalojo 15 días
→ podrá solicitarse en la demanda la ejecución del lanzamiento

12) art. 438 → permite acumular, en el juicio verbal, las acciones contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho.

13) art. 440 → incomparecencia del demandado al acto de la vista →
notificación para sentencia al sexto día siguiente → no notificación del lanzamiento.

Plazo de 1 mes para el lanzamiento

Datos que deben comunicarse al demandado.

14) art. 447 → fijación en las sentencias de la fecha de lanzamiento en supuestos de allanamiento, y lanzamiento para casos de allanamiento.

15) art. 494 → eliminación del recurso de queja

16) art. 497 hasta 4.5.10 → notificación de sentencias en el tablón de anuncios al no comparecido

17) art. 549 → ejecución → solicitud en demanda
→ no plazo de espera

18) art. 818 → oposición
monitorio en reclamación de rentas verbal

Temas

1) Citación y notificaciones → art. 155.3 → domicilio
→ art. 164 → tablón de anuncios
→ art. 440 y unidos – art. 447 – art. 497

2) Procedimiento → art. 249 { verbal reclamación rentas
→ art. 250 { con independencia de cuantía.
→ art. 818

3) Cuantía → art. 251.9
→ art. 252

4) Otras cuestiones:

- enervación → art. 22
- justicia gratuita → art. 33
- condenas a futuro → art. 220
- acumulación fiador → art. 438
- condonación → art. 21
→ art. 437

- ejecución → art. 549
- queja → art. 494