

# DESAHUCIOS

# PASO A PASO

## Guía práctica sobre el proceso de desahucio en los diferentes supuestos

Coordinador de la obra

**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS**

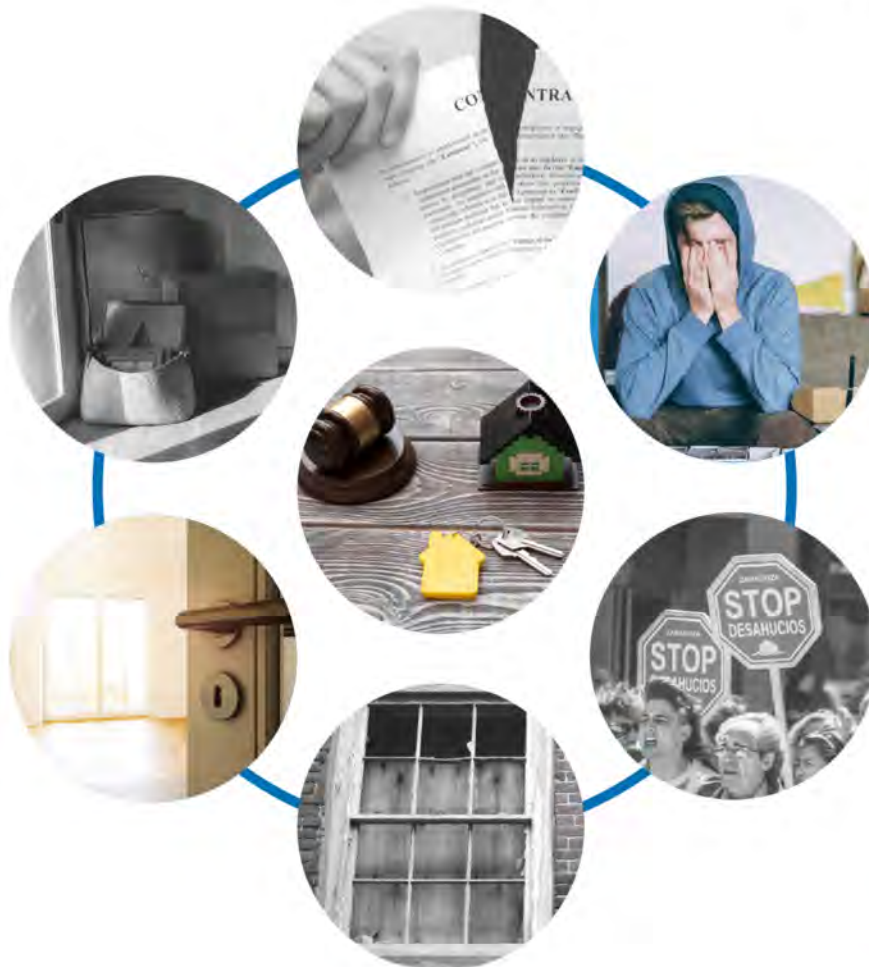
Socio del Bufete Fuentes-Lojo

Diputado de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

1ª EDICIÓN 2019

*Actualizado al RD Ley 7/2019, de 1 de marzo,  
de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*

Incluye formularios





# EL PROCESO DE DESAHUCIO

1ª EDICIÓN 2019

Obra coordinada por:

**Alejandro Fuentes-Lojo Rius**

*Socio del Bufete Fuentes-Lojo y profesor de Derecho Civil Patrimonial*

Con la colaboración de

**Laura Bermúdez Faraldo**

*Abogada  
Especialista en Derecho Civil*

COLEX 2019

Copyright © 2019

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos ([www.cedro.org](http://www.cedro.org)) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados; no obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L., habilitará a través de la web [www.colex.es](http://www.colex.es) un servicio online para acceder al texto con las eventuales correcciones de erratas. Además, como complemento a su libro, dispondrá de un servicio de actualizaciones operativo durante la vigencia de la edición adquirida.

© Editorial Colex, S.L.

Polígono Pocomaco, parcela I, Edificio Diana, portal centro 2,  
A Coruña, 15190, A Coruña (Galicia)

[info@colex.es](mailto:info@colex.es)

[www.colex.es](http://www.colex.es)

# SUMARIO

<b>PARTE I.- INTRODUCCIÓN AL PROCESO DE DESAHUCIO</b> .....	<b>11</b>
<b>BLOQUE 1.- Procesos de tutela de la posesión</b> .....	<b>11</b>
1.1. Procesos de desahucio .....	11
1.2. Juicios verbales de tutela sumaria .....	12
1.3. Proceso de protección de los derechos reales inscritos .....	12
<b>BLOQUE 2.- El proceso de desahucio</b> .....	<b>12</b>
2.1. Ámbito normativo .....	12
2.2. Los procesos arrendaticios .....	13
2.2.1. El juicio ordinario .....	13
2.2.2. El juicio verbal .....	14
2.2.3. Proceso monitorio .....	14
2.3. Competencia territorial .....	14
<b>BLOQUE 3.- Acumulación de acciones</b> .....	<b>15</b>
<b>PARTE II.- EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR PRECARIO</b> .....	<b>17</b>
<b>BLOQUE 1.- Introducción al concepto de precario</b> .....	<b>17</b>
1.1. Concepto de precario .....	17
1.2. Requisitos del proceso de desahucio por precario .....	19
1.3. Naturaleza del precario .....	21
1.4. Figura afín al contrato de precario: el contrato de comodato .....	22
<b>BLOQUE 2.- Aspectos esenciales del proceso de desahucio por precario</b> .....	<b>24</b>
2.1. Competencia .....	24
2.2. Legitimación .....	24
2.2.1. Legitimación activa .....	24
2.2.2. Legitimación pasiva .....	26
<b>BLOQUE 3.- La demanda y la contestación</b> .....	<b>27</b>
3.1. Presentación de la demanda .....	27
3.1.1. Presentación de la demanda .....	27
3.1.2. Determinación de la cuantía .....	27
3.1.3. Necesidad de aportar título que funda la demanda .....	28
3.2. Admisión de la demanda .....	28
3.2.1. Decreto de admisión de la demanda y lanzamiento .....	28
3.2.2. Contestación a la demanda y pertinencia de celebración de la vista .....	28
3.2.3. Emplazamiento de las partes .....	29
3.3. Reconvención .....	29
3.3.1. Regulación .....	29
3.3.2. Requisitos demanda reconvencional .....	30
3.4. La prueba en el juicio de desahucio por precario .....	30
<b>BLOQUE 4.- Sentencia</b> .....	<b>31</b>

## SUMARIO

<b>BLOQUE 5.- Casuística juicio verbal de desahucio por precario</b> . . . . .	<b>32</b>
5.1. Con consentimiento . . . . .	32
5.1.1. Supuestos habituales y más problemáticos . . . . .	32
5.2. Sin consentimiento. . . . .	35
5.2.1. Definición. . . . .	35
5.2.2. Especial problemática de la actual concepción del precario dentro de la nueva Ley 5/2018. . . . .	35
<b>PARTE III.- EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO</b> . . . . .	<b>39</b>
<b>BLOQUE 1.- Configuración jurídica</b> . . . . .	<b>39</b>
1.1. Marco normativo . . . . .	39
1.1.1. Ámbito de aplicación. . . . .	39
1.1.2. Normativa aplicable. . . . .	39
1.1.3. Naturaleza jurídica. . . . .	40
1.2. Impago de rentas . . . . .	42
1.2.1. Impago de rentas o de otras cantidades debidas por el arrendatario. . . . .	42
1.2.2. Cantidades cuyo impago puede dar lugar al proceso de desahucio por falta de pago. . . . .	43
1.3. Competencia . . . . .	47
<b>BLOQUE 2.- Inicio del procedimiento</b> . . . . .	<b>47</b>
2.1. Requerimiento de pago . . . . .	47
2.2. La demanda . . . . .	49
2.2.1. Contenido . . . . .	49
2.2.2. Cuantía. . . . .	49
2.2.3. Particularidades de la demanda de desahucio por impago de rentas u otras cantidades debidas. . . . .	49
2.3. Admisión de la demanda . . . . .	52
2.3.1. Decreto del Letrado de la Administración de Justicia. . . . .	52
2.3.2. Requerimiento al demandado . . . . .	53
2.3.3. Citación para vista . . . . .	54
<b>BLOQUE 3.- Posibilidades del demandado.</b> . . . . .	<b>57</b>
3.1. Enervación . . . . .	58
3.1.1. Impedimentos . . . . .	58
3.1.2. Pago de las cantidades adeudadas . . . . .	58
3.1.3. Oposición del arrendador . . . . .	59
3.2. Aceptación de la condonación . . . . .	60
3.2.1. Plazos. . . . .	60
3.2.2. Fin del procedimiento . . . . .	61
3.2.3. Incumplimiento . . . . .	61
3.3. Pago . . . . .	62
3.4. Contestación a la demanda . . . . .	62
3.5. Reconvención . . . . .	63
3.6. Ausencia de actividad por la parte demandada. . . . .	65
<b>BLOQUE 4.- Vista y sentencia</b> . . . . .	<b>66</b>
4.1. Vista . . . . .	66
4.1.1. Celebración de la vista. . . . .	66
4.1.2. Incomparecencia a la vista . . . . .	66
4.1.3. Desarrollo de la vista . . . . .	66
4.2. Sentencia . . . . .	67
4.2.1. Especialidades en las notificaciones . . . . .	67
4.2.2. Cosa juzgada . . . . .	67

## SUMARIO

<b>BLOQUE 5.- Recursos en los procesos verbales arrendaticios</b> . . . . .	<b>68</b>
5.1. Recursos y consignación necesaria . . . . .	68
5.2. Recurso de queja . . . . .	70
<b>BLOQUE 6.- Ejecución</b> . . . . .	<b>71</b>
<b>PARTE IV.- EL DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO</b> . . . . .	<b>75</b>
<b>BLOQUE 1.- Definición</b> . . . . .	<b>75</b>
<b>BLOQUE 2.- El contrato de arrendamiento.</b> . . . . .	<b>75</b>
2.1. Forma del contrato . . . . .	75
2.2. Duración del contrato . . . . .	76
2.2.1. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 23 de enero de 2019. . . . .	76
2.2.2. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 6 de junio de 2013 hasta 5 de marzo de 2019 . . . . .	77
2.2.3. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013 . . . . .	77
2.2.4. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de 6 de marzo de 2019 . . . . .	78
2.3. Desistimiento del contrato . . . . .	78
2.4. Extinción del contrato por resolución del derecho del arrendador . . . . .	79
2.5. Enajenación de la vivienda . . . . .	79
2.6. Subrogación en el contrato de arrendamiento. . . . .	81
<b>BLOQUE 3.- Especialidades respecto al desahucio por expiración de plazo</b> . . . . .	<b>82</b>
<b>PARTE V.- MENCIÓN ESPECIAL AL JUICIO VERBAL PARA LA EFECTIVIDAD DE LOS DERECHOS REALES INSCRITOS DEL ART. 41 DE LA LH Y 250.1.7° DE LA LEC</b> . . . . .	<b>87</b>
<b>BLOQUE 1.- Aspectos básicos</b> . . . . .	<b>89</b>
1.1. Ley aplicable . . . . .	89
1.2. Requisitos . . . . .	90
1.3. Caucción. . . . .	90
1.4. Oposición . . . . .	91
<b>PARTE VI.- LA REFORMA PROCESAL DE LA LEY 5/2018, DE 11 DE JUNIO; LA NUEVA TUTELA SUMARIA DE LA POSESIÓN DE VIVIENDAS.</b> . . . . .	<b>95</b>
<b>BLOQUE 1.- La concepción legal de la vivienda en el ámbito jurídico y social español y la reforma operada por la Ley 5/2018, de 11 de junio</b> . . . . .	<b>95</b>
1.1. La concepción de la vivienda en el ámbito jurídico y el movimiento okupa . . . . .	95
1.1.1. La vivienda como derecho social . . . . .	96
1.1.2. Categorización del movimiento “okupa” . . . . .	96
1.2. La reforma y sus razones . . . . .	97
1.2.1. La ineficacia de las herramientas jurídicas anteriores. . . . .	97
1.2.2. Antecedentes y tramitación parlamentaria . . . . .	99
<b>BLOQUE 2.- El juicio sumario de tutela de la posesión especial de vivienda ocupada</b> . . . . .	<b>100</b>
1.1. Las especialidades del juicio sumario de recobro de la posesión de vivienda ocupada . . . . .	100
1.1.1. Legitimación . . . . .	100
1.1.2. La caducidad del procedimiento . . . . .	103
1.1.3. La intervención de los Servicios Sociales en el procedimiento . . . . .	104
1.1.4. La eficacia de la resolución condenatoria frente a terceros ocupantes . . . . .	105
1.1.5. La cosa juzgada . . . . .	105

## SUMARIO

1.2. La tramitación del juicio sumario de tutela de la posesión especial . . . . .	108
1.2.1. La demanda . . . . .	108
1.2.2. El emplazamiento y las notificaciones. . . . .	108
1.2.3. El incidente de recobro inmediato de la posesión. . . . .	110
1.2.4. La oposición a la demanda . . . . .	112
1.2.5. La sentencia. . . . .	112
1.2.6. La ejecución de la sentencia . . . . .	113
<b>BLOQUE 3.- La problemática de la nueva regulación . . . . .</b>	<b>114</b>
3.1. Restrictiva interpretación del juicio verbal de desahucio . . . . .	115
3.2. ¿Tienen legitimación activa las comunidades de propietarios? . . . . .	116
3.3. Consecuencias de la insuficiencia de título aportado por la actora . . . . .	117
3.4. Necesidad de abogado y procurador . . . . .	118
3.5. Problemática del lanzamiento . . . . .	118
<b>ANEXO. FORMULARIOS . . . . .</b>	<b>119</b>
1. OTRAS ACCIONES DECLARATIVAS DE DOMINIO . . . . .	121
1.1. Formulario de demanda de acción declarativa de dominio . . . . .	121
1.2. Formulario de demanda de acción negatoria de servidumbre. . . . .	125
1.3. Formulario de acción de deslinde de finca no inscrita. (Jurisdicción Voluntaria) 129	
1.4. Formulario de práctica de medida preliminar de solicitud de exhibición de cosa . . . . .	133
1.5. Formulario de demanda de tercería de dominio por embargo de saldo en cuenta corriente. . . . .	135
1.6. Formulario de demanda de tercería de mejor derecho . . . . .	139
1.7. Formulario de demanda en ejercicio de acción reivindicatoria de bien mueble 141	
2. DESAHUCIO POR PRECARIO . . . . .	145
2.1. Formulario de requerimiento de entrega de vivienda usada en precario . . . . .	145
2.2. Formulario de demanda de desahucio por precario. . . . .	147
2.3. Formulario de demanda de desahucio por precario existiendo pago de suministros por precaristas . . . . .	149
2.4. Formulario de demanda de desahucio por precario por padres de expareja . . . . .	153
2.5. Formulario de demanda de desahucio por precario de coherederos. . . . .	157
2.6. Formulario de contestación a la demanda de desahucio por precario alegando reconducción tácita de contrato . . . . .	161
2.7. Formulario de contestación a la demanda de juicio de desahucio por precario. Uso consentido a cambio de mantenimiento. . . . .	165
2.8. Formulario de recurso de apelación contra sentencia de desahucio por precario . . . . .	169
3. DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO –ACTOS PREVIOS– . . . . .	171
3.1. Burofax exigiendo el pago puntual de la renta del alquiler . . . . .	171
3.2. Requerimiento de rentas debidas efectuado por el arrendador . . . . .	173
4. DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO –DEMANDAS– . . . . .	175
4.1. Formulario de demanda de desahucio por falta de pago en contrato de arrendamiento . . . . .	175
4.2. Formulario de demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago con condonación de deuda . . . . .	179
4.3. Formulario de demanda de juicio verbal de desahucio con reclamación de rentas futuras y posibilidad de enervación . . . . .	183
4.4. Formulario de demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, sin enervación y con solicitud de lanzamiento. . . . .	187
4.5. Formulario de demanda de juicio verbal de desahucio, acordando resolución de contrato de arrendamiento de vivienda y reclamación de cantidades debidas 193	



## SUMARIO

4.6. Formulario de demanda de subrogación y desahucio del antiguo arrendador (Disp. 3ª de la LAU) . . . . .	197
4.7. Formulario de demanda de desahucio y reclamación de rentas contra arrendatario y avalista solidario . . . . .	201
4.8. Formulario de demanda de desahucio por falta de pago en contrato de arrendamiento de local para uso distinto al de vivienda . . . . .	205
4.9. Formulario de demanda de desahucio por falta de pago en contrato de arrendamiento rústico con posibilidad de enervación . . . . .	209
5. DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO –ENERVACIÓN– . . . . .	213
5.1. Solicitud al juzgado de enervación de la acción de desahucio . . . . .	213
5.2. Formulario de oposición a enervación de desahucio . . . . .	215
6. DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO –CONTESTACIÓN A LA DEMANDA– . . . . .	217
6.1. Formulario de contestación a la demanda de desahucio por impago de renta, fundada en la mora del arrendador en el cobro de las rentas . . . . .	217
6.2. Formulario de contestación a demanda de resolución de contrato de arrendamiento de uso turístico y reclamación de renta [mora accipiendi] . . . . .	221
6.3. Formulario de oposición al desahucio de arrendamiento rústico con reclamación de rentas . . . . .	223
6.4. Escrito al juzgado de allanamiento al desalojo voluntario en desahucio por falta de pago . . . . .	227
7. DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO –RECURSOS– . . . . .	229
7.1. Escrito al juzgado de acreditación de satisfacción de rentas vencidas . . . . .	229
7.2. Formulario de recurso de apelación frente a sentencia estimatoria de desahucio por falta de pago (error bancario) . . . . .	231
8. DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO –EJECUCIÓN– . . . . .	235
8.1. Formulario solicitando ejecución de decreto de finalización del proceso de desahucio por falta de pago . . . . .	235
8.2. Formulario de demanda ejecutiva de las rentas reclamadas en un proceso de desahucio . . . . .	237
8.3. Formulario solicitando ejecución de rentas en procedimiento de desahucio en caso de terminación por decreto dejando sin efecto el lanzamiento . . . . .	241
8.4. Escrito al juzgado solicitando autorización judicial de entrada en domicilio para lanzamiento de ocupantes . . . . .	243
9. DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO –DEMANDAS– . . . . .	245
9.1. Formulario de demanda de desahucio por expiración del plazo en arrendamiento posterior al 6 de junio de 2013 y anteriores a 6 de marzo de 2019	245
9.2. Formulario de demanda de desahucio por expiración del plazo en arrendamiento posterior al 5 de marzo de 2019 . . . . .	249
9.3. Formulario de demanda de desahucio por expiración del plazo arrendaticio de contrato de alquiler de local de negocio . . . . .	253
9.4. Formulario de demanda de juicio verbal de desahucio por extinción de contrato de arrendamiento de vivienda por finalización del usufructo . . . . .	259
9.5. Formulario de demanda de desahucio por expiración del plazo arrendaticio, sin consentimiento del cónyuge del arrendatario . . . . .	263
10. DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO –OPOSICIÓN A LA DEMANDA– . . . . .	267
10.1. Formulario de oposición a la demanda de desahucio por expiración del plazo arrendaticio . . . . .	267
11. JUICIO VERBAL PARA LA EFECTIVIDAD DE LOS DERECHOS REALES INSCRITOS	269
11.1. Formulario de demanda de juicio verbal de efectividad de derecho real inscrito . . . . .	269
12. JUICIO VERBAL DE TUTELA SUMARIA DE LA POSESIÓN EN CASO DE OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDA . . . . .	273
12.1. Formulario de demanda de desahucio por precario según las novedades de la Ley 5/2018, de 11 de junio, sobre ocupación ilegal de viviendas . . . . .	273



# **PARTE I.- INTRODUCCIÓN AL PROCESO DE DESAHUCIO**

Es innegable la importancia económica y social del juicio verbal de desahucio, mucho más en la actualidad. La crisis hipotecaria, ha propiciado que la práctica de ocupación ilegal de viviendas sea un problema muy serio en España, al igual que corriente.

El legislador, consciente de esta situación ha establecido procesos especiales sumarios para poder conseguir de una forma mucho más ágil la restitución del inmueble a los legítimos poseedores. Nos encontramos ante una serie de procesos de desahucio, tanto por precario, como los configurados dentro de materia arrendaticia, y recientemente, después de la entrada en vigor de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la LEC, se ha reformado el juicio verbal de tutela sumaria de la posesión, también conocido como interdicto de retener y recobrar la posesión (art. 250.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil –en adelante LEC–) para el caso de las ocupaciones ilegales de vivienda.

En la actualidad podemos distinguir seis procesos para el recobro de la posesión:

- 1.- El juicio verbal de **desahucio por precario**.
- 2.- El juicio verbal de **desahucio por falta de pago**.
- 3.- El juicio verbal de **desahucio por expiración de plazo**.
- 4.- El juicio verbal para la **efectividad de los derechos reales inscritos**.
- 5.- El juicio verbal de **tutela sumaria de la posesión**.
- 6.- Y ahora, y más bien como una especialidad del proceso del juicio verbal de tutela sumaria de la posesión, un proceso mucho más sumario, el incorporado a nuestro ordenamiento en 2018, para el **desahucio derivado de la ocupación ilegal de viviendas**.

## **BLOQUE 1.- Procesos de tutela de la posesión**

Regulados en el art. 250.1 de la LEC, existen determinados **procesos especiales** que se emplean para la protección de la posesión y de la propiedad de bienes inmuebles. Se trata de los desahucios, los juicios verbales de tutela sumaria, y los juicios verbales de protección de los derechos reales inscritos en el Registro.

### **1.1. Procesos de desahucio**

Existen tres procesos diferentes de desahucio, y que serán detallados y explicados a lo largo de la presente guía, abordando las cuestiones más problemáticas y complejas. Estos tres procesos, regulados en el art. 250.1 1 y 2 LEC, son:

- El desahucio por falta de pago
- El desahucio por expiración del plazo
- El desahucio por precario

## 1.2. Juicios verbales de tutela sumaria

Se trata de los antiguos interdictos de recobrar la posesión, reflejados en el **art. 250.1.4° de la LEC**, que establece el **proceso de tutela sumaria**, estableciendo que se tramitarán mediante juicio verbal, las demandas que:

*“Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.*

*Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.”*

Nos encontramos ante procesos **sumarios**, en los que es necesario que previamente se haya ostentado la posesión -mediata o inmediata- del inmueble despojado, con independencia de cuál sea el título posesorio, quedando protegida la posesión sin título o posesión de hecho, e incluso la mera detentación o posesión natural, conforme a lo previsto en el art. 446 del Cc. Estos procesos se encuentran sujetos al plazo de caducidad de un año desde el acto de despojo (art. 439.1 de la LEC).

## 1.3. Proceso de protección de los derechos reales inscritos

Establece de igual modo el **art. 250.1.7° de la LEC** que se sustanciarán por el proceso del juicio verbal las demandas que:

*“Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación”.*

Estos procesos son los más empleados por las entidades bancarias e inmobiliarias para lograr el desalojo de los ocupantes de los inmuebles.

# BLOQUE 2.- El proceso de desahucio

## 2.1. Ámbito normativo

La regulación de los procesos por desahucio previstos en la LEC ha sufrido numerosas modificaciones a lo largo de estos años:

- En primer lugar, la Ley 13/2009, de 23 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial –LORLPOJ-
- En segundo lugar, la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y la eficiencia energética en los edificios –LMFAPA-
- En tercer lugar, la Ley 37/2011, de 10 de octubre de Medidas de Agilización Procesal –LMAP-
- En cuarto lugar, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas
- En quinto lugar, la reforma operada por la Ley 42/2015 de la LEC.
- Por último, muy recientemente, el RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

A lo largo de estos años, las modificaciones introducidas en la LEC han ido encaminadas a **establecer un proceso de desahucio mucho más ágil y sumario**, acortando los plazos de los trámites procesales. Sin embargo, esta clara voluntad del legislador de un juicio verbal de desahucio mucho más rápido va en detrimento de las garantías de defensa del inquilino en materia arrendaticia.

## 2.2. Los procesos arrendaticios

La acción de juicio verbal de desahucio se encuentra regulada en la LEC de forma dispersa y carente de sistemática, y es una acción eminentemente posesoria y recuperadora de la finca que ha sido cedida por quien ostenta derecho a poseerla en virtud de un contrato de arrendamiento, el cual ha sido incumplido por el arrendatario cuya posesión jurídica ya no le corresponde.

Es un proceso sumario, especial y privilegiado, que procede en supuestos tasados y que la parte actora promueve por diversas finalidades: la resolución del contrato de arrendamiento y la recuperación de la posesión de la finca cedida en arrendamiento.

En materia de arrendamientos, la LEC establece dos tipos de procesos de carácter declarativo para los distintos procesos arrendaticios. Por un lado, el juicio ordinario –art. 249.1.6º de la LEC– y por otro lado, el juicio verbal –art. 250.1.1º de la LEC–. En el caso de cumplirse las condiciones legales para su admisibilidad, también se puede acudir al proceso monitorio –art. 812-818 de la LEC–, en el caso de únicamente de reclamación de rentas vencidas y exigibles.

De este modo, se establecen en la LEC tres tipos de procesos dentro del ámbito arrendaticio:

### 2.2.1. El juicio ordinario

Regulado en el art. 249.1.6º de la LEC, se decidirán por juicio ordinario, cualquiera que sea la cuantía, las demandas que versen sobre asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario, desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia.

El RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler ha modificado recientemente este precepto legal para que los procesos arrendaticios se tramiten por cuantía, y no por el criterio de la materia, salvo para el caso de desahucios arrendaticios y las reclamaciones de rentas u otras cantidades debidas por el arrendatario, que seguirán tramitándose, con independencia de la cuantía, por juicio verbal conforme a lo dispuesto en el art. 250.1.1ª de la LEC.

El nuevo redactado del art. 249.1.6º de la LEC reza así: *“Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta Ley.”*

Mediante esta novedosa modificación de carácter procesal que tanto venía reclamando la doctrina se termina con la desigualdad de armas procesales que existía en materia de arrendamientos, y que obligaba al arrendatario a acudir a un juicio ordinario para reclamar todo tipo de cantidades por ínfimas que fueran (ej. reclamación de devolución de fianza de 500 €), mientras que el arrendador podía acudir al juicio verbal en todo aun cuando la cantidad reclamada fuera superior a 6.000 €.

Si bien es cierto que el criterio de la materia en arrendamientos del anterior redactado del art. 249.1.6º de la LEC buscaba proteger al arrendatario para evitar las posibles indefensiones que se pudieran generar de tramitarse su demanda por un proceso de juicio verbal dada la complejidad de este tipo de procesos, ello ya no tiene razón de ser en virtud de la modificación legal de proceso de juicio verbal dada por la Ley 42/2015, de Reforma de la LEC, que ha eliminado a nuestro juicio dicho riesgo de posibles indefensiones para la parte actor.

## PARTE I.- INTRODUCCIÓN AL PROCESO DE DESAHUCIO

Así mismo, cuando el arrendatario reclame cantidades no superiores a 2.000 €, podrá beneficiarse de la posibilidad de litigar sin abogado y procurador, en virtud de lo dispuesto en el art. 23.2.1º de la LEC.

Esta modificación legal permitirá aflorar litigios en materia de cláusulas abusivas en contratos de arrendamiento de vivienda - hasta la fecha prácticamente inexistentes pero no precisamente porque no existieran dichas cláusulas abusivas en muchos contratos -, al no deber tramitarse en muchos de los casos en adelante por juicio ordinario, garantizando así un ejercicio de la tutela judicial efectiva más asequible para el arrendatario.

Al efecto, debemos recordar que en materia arrendaticia no existen los procesos de cuantía indeterminada conforme a lo dispuesto en el art. 251.9º de la LEC, debiendo estarse en todo caso, cuando la demanda no verse sobre reclamaciones de cantidad, al importe equivalente a una anualidad de renta.

En todo caso, del contenido de este nuevo precepto legal no parece que la voluntad del legislador sea relegar al juicio ordinario solamente aquellos procesos que por cuantía excedan de 6.000 €, ya que de lo contrario se vacía de contenido los procesos arrendaticios que deban tramitarse por juicio ordinario por criterio de materia.

Más bien parece un error de técnica legislativa consistente en que cuando el legislador declara *“salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento”*, en realidad debe querer referirse a las acciones que versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad.

Habrá que esperar a la interpretación que hagan los tribunales.

### 2.2.2. El juicio verbal

El juicio verbal aparece regulado en el art. 250.1.1º de la LEC, y se establece que se decidirán por el juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas, y las que, se basen en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente. Por lo tanto, este proceso será el adecuado para tramitar el desahucio del arrendatario, ya sea por falta de pago o por extinción del plazo arrendaticio. (Véase por ejemplo la SAP Madrid, Sección 21, de 23/01/2014, Rec. 719/2012).

A raíz del nuevo criterio de la tramitación por cuantía introducido por el RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, también se tramitarán por juicio verbal todos aquellos procesos arrendaticios cuya cuantía no exceda de los 6.000 €, conforme a lo dispuesto en el art. 250.2 de la LEC.

### 2.2.3. Proceso monitorio

Finalmente, y en cuanto las rentas impagadas por el arrendatario reúnan las condiciones de acreditación de las deudas líquidas, determinadas, vencidas y exigibles habilitantes del **proceso monitorio**, este último proceso (art. 812- 818 LEC) también tiene su campo de acción en materia arrendaticia a los solos efectos de conseguir el cobro de dichas rentas impagadas, y no el desalojo de la finca.

## 2.3. Competencia territorial

El art. 52.1.7º de la LEC establece que:

*“En los juicios sobre arrendamientos de inmuebles y en los de desahucio, será competente el tribunal del lugar en que esté sita la finca”.*

Así, aclara este artículo como especialidad que en los juicios sobre arrendamientos de inmuebles y en los de desahucio, será competente el tribunal del lugar en que esté sita la finca.

### **BLOQUE 3.- Acumulación de acciones**

La regla general dentro del juicio verbal es no permitir la acumulación objetiva de acciones. A pesar de ello, el art. 437.4. 3º de la LEC prevé determinadas excepciones:

*“No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:*

*3.ª La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho”.*

Se permite la acumulación de las acciones en reclamaciones de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame.

De este modo, son acumulables la acción de desahucio y la de reclamación de cantidad al derivarse ambas del contrato de arrendamiento.

### **Formularios**

Ver en Anexo, apartado 1:

Formulario 1.1. Formulario de demanda de acción declarativa de dominio

Formulario 1.2. Formulario de demanda de acción negatoria de servidumbre

Formulario 1.3. Formulario de acción de deslinde de finca no inscrita. (Jurisdicción Voluntaria)

Formulario 1.4. Formulario de práctica de medida preliminar de solicitud de exhibición de cosa

Formulario 1.5. Formulario de demanda de tercería de dominio por embargo de saldo en cuenta corriente

Formulario 1.6. Formulario de demanda de tercería de mejor derecho

Formulario 1.7. Formulario de demanda en ejercicio de acción reivindicatoria de bien mueble

# DESAHUCIOS PASO A PASO

Guía práctica explicativa de los mecanismos procesales previstos en nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil para el desalojo y recuperación de la posesión de bienes inmuebles cedidos o despojados por terceros, y de las particularidades de cada uno de ellos.

Es una obra de rabiosa actualidad en España dada la pujante problemática de la ocupación ilegal de viviendas y de los desalojos forzosos de inquilinos u ocupantes en virtud de otros títulos jurídicos, sumado a la preocupante lentitud de nuestra Administración de Justicia por insuficiencia de medios materiales y personales, que está quebrando el derecho constitucional a la tutela judicial efectiva del ciudadano.

Su sistemática y lenguaje accesible la convierten en una obra didáctica para todo tipo de juristas que lidian a diario con este tipo de problemáticas, y que cuál cirujano, deben conocer y saber utilizar adecuadamente el instrumento procesal preciso e idóneo para abordar con solvencia cada problemática concreta.

La obra está adaptada a las últimas novedades legales sobre la materia y recoge la última jurisprudencia aplicable. En particular, está adaptada a las novedades de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, y al reciente Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Si bien su contenido es eminentemente de derecho procesal, también se abordan cuestiones de derecho sustantivo relativas a arrendamientos urbanos y derecho civil patrimonial en general, dotando así a la obra de un carácter transversal, y garantizando al operador jurídico un aprendizaje completo de las distintas disciplinas jurídicas en juego.



[www.colex.es](http://www.colex.es)



ISBN: 978-84-17618-59-9

