

Los Juicios por Desahucio

Especialidades Procesales para la
Recuperación de la Posesión de Finca
Arrendada o en Situación de Precario

José Bonet Navarro

En la presente obra se analizan pormenorizadamente las especialidades procesales previstas por el legislador para los juicios por desahucio, se plantean los problemas interpretativos y de aplicación, y se ofrecen soluciones fundadas con una clara vocación práctica. Se abordan primero aspectos generales como la adecuación procedimental, la cuantificación y las posibilidades de acumulación, así como aspectos generales y comunes para todo juicio de desahucio como la legitimación o competencia, y, sin omitir el estudio del desahucio arbitral o por precario, a continuación se estudia todas las especialidades como, entre otras, la sumaridad cuando se base por falta de pago, la posibilidad de enervación, de condonación y hasta los instrumentos de agilización procedimental. Se concluye con una referencia a las medidas cautelares y al proceso de ejecución. El estudio se completa con unos anexos con la bibliografía más actual y la última jurisprudencia.

THOMSON
ARAZADI

C.M.: 12651



Los Juicios por Desahucio
Especialidades Procesales para la Recuperación de la
Posesión de Finca Arrendada o en Situación de Precario

José Bonet Navarro

THOMSON
ARAZADI

José Bonet Navarro

Los Juicios por Desahucio

Especialidades Procesales para la
Recuperación de la Posesión de Finca
Arrendada o en Situación de Precario

THOMSON
ARAZADI



INCLUYE
CD ROM
CON
JURISPRUDENCIA
Y FORMULARIOS



José Bonel Navarro

THOMSON
ARANZADI



Los Juicios por Desahucio

Especialidades Procesales para la Recuperación de la Posesión de la Finca Arrendada o en Situación de Precario

Jurisprudencia y Formularios

Cal: 1.2651
ISBN: 978-84-4035-289-5

JOSÉ BONET NAVARRO
Profesor Titular de Derecho Procesal. Universitat de València (Estudi General)
Magistrado Suplente de la Audiencia Provincial de Valencia

LOS JUICIOS POR DESAHUCIO

Especialidades procesales para la recuperación
de la posesión de finca arrendada o en situación de precario

THOMSON

ARANZADI

Este trabajo, aunque no tiene por objeto específico el estudio de los recursos, sí que contiene referencias directas e indirectas a los mismos, enmarcándose en la actividad del Grupo de Investigación en Derecho Procesal «Tribunal Supremo y Tribunales Superiores de Justicia: Funciones, carga de trabajo y ordenación de los recursos de su competencia» dirigido por el Profesor Dr. Manuel Ortells Ramos y financiado por el Ministerio de Educación y Cultura (SEJ2005-08384-C02-01/JUR).

© José Bonet Navarro - 2007
 © Editorial Aranzadi, SA

Editorial Aranzadi, SA
 Camino de Galar, 15
 31100 Cizur Menor (Navarra)

Imprime: Rodona Industria Gráfica, SL
 Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11
 31013 - Pamplona

Depósito Legal: NA 2004/2007

ISBN: 978-84-8335-289-6

El editor no se hace responsable de las opiniones recogidas, comentarios y manifestaciones vertidas por los autores.
 La presente obra recoge exclusivamente la opinión de su autor como manifestación de su derecho a la libertad de expresión.

Reservados todos los derechos. El contenido de esta publicación no puede ser reproducido, ni en todo ni en parte, ni transmitido, ni registrado por ningún sistema de recuperación de información, en ninguna forma ni por ningún medio, sin el permiso previo, por escrito, de Editorial Aranzadi, SA.

Sumario

| | <i>Página</i> |
|--------------------|---------------|
| ABREVIATURAS | 15 |
| PRESENTACIÓN | 19 |

CAPÍTULO I

TIPOLOGÍA PROCEDIMENTAL PARA EL DESAHUCIO: ADECUACIÓN, CUANTIFICACIÓN Y OBJETO

| | |
|---|----|
| I. Ámbito del juicio de desahucio y aproximación a su regulación mediante diversas y dispersas especialidades | 29 |
| 1. De la pluralidad de procesos especiales en diversas leyes materiales a las diversas y dispersas especialidades en la LECiv | 29 |
| A) Voluntad legal de poner fin a la pluralidad de procesos de desahucio preexistente | 29 |
| B) Naturaleza del desahucio como juicio común con especialidades | 31 |
| C) Previsión de especialidades cualitativa y cuantitativamente variables en función de la causa en que se funde la recuperación | 34 |
| 2. Ámbito amplio de los juicios por desahucio | 37 |
| II. Adecuación del procedimiento de desahucio en atención a la causa de extinción del contrato de arrendamiento o de la situación de precario | 39 |
| 1. La adecuación al juicio ordinario como regla general | 41 |
| 2. La adecuación del juicio verbal como regla especial | 47 |
| A) Desahucio de bienes arrendados excluidos del juicio ordinario | 47 |
| a) Desahucio por falta de pago | 49 |
| b) Desahucio por expiración del plazo | 51 |
| B) Desahucio de bienes cedidos en precario o sin título posesorio | 52 |
| III. La cuantificación del pleito y su constancia en la demanda | 58 |
| 1. Cuantificación en los juicios sobre arrendamientos en general y en los de desahucio en particular | 59 |
| 2. Cuantificación en los supuestos de pluralidad de objetos | 64 |
| 3. Constancia de la cuantía en la demanda y su impugnación | 67 |
| IV. Posibilidad de acumulación de pretensiones y de procesos | 68 |
| 1. Juicio ordinario | 70 |
| A) Acumulación inicial de pretensiones | 70 |
| B) Acumulación sobrevinida de pretensiones | 73 |
| C) Acumulación de procesos | 75 |

| | <i>Página</i> |
|---|---------------|
| 2. Juicio verbal | 76 |
| A) Acumulación inicial de pretensiones objetivo-subjetiva | 77 |
| B) Acumulación inicial de pretensiones objetiva | 80 |
| C) Acumulación sobrevenida de pretensiones | 82 |
| D) Acumulación de procesos | 83 |
| 3. Posibles acumulaciones a juicios universales | 85 |
| A) Acumulación a proceso concursal | 86 |
| B) Acumulación a juicio hereditario | 89 |
| V. Prejudicialidad | 90 |
| 1. Civil | 91 |
| 2. Penal | 92 |
| 3. Otras | 94 |

CAPÍTULO II

ASPECTOS GENERALES Y ESPECIALIDADES EN TODO JUICIO DE DESAHUCIO

| | |
|--|-----|
| I. Capacidad y legitimación | 97 |
| 1. Capacidad | 97 |
| A) Capacidad para ser parte y de actuación procesal | 98 |
| a) Capacidad para ser parte | 98 |
| b) Capacidad de actuación procesal | 99 |
| c) Tratamiento procesal de la capacidad para ser parte y de actuación procesal | 100 |
| B) Capacidad de postulación | 101 |
| a) Sobre la preceptividad de la postulación en los juicios por desahucio .. | 101 |
| b) Tratamiento procesal de la postulación | 103 |
| 2. Legitimación, pluralidad de partes y situación de litisconsorcio | 105 |
| A) Legitimación | 105 |
| B) Legitimación y litisconsorcio activo | 110 |
| C) Pluralidad de partes y situación de litisconsorcio pasivo necesario | 111 |
| D) Intervención | 116 |
| E) Tratamiento procesal de la legitimación y del litisconsorcio necesario | 116 |
| II. Jurisdicción y competencia | 118 |
| 1. Jurisdicción | 118 |
| A) La llamada competencia internacional | 118 |
| B) La sumisión a arbitraje | 119 |
| 2. Competencia | 124 |
| A) Genérica | 125 |
| B) Objetiva | 128 |

| | <i>Página</i> |
|--|---------------|
| C) Territorial | 130 |
| D) Funcional | 132 |
| III. La satisfacción de las rentas para recurrir como especialidad común para los procesos que lleven aparejado el lanzamiento | 134 |
| 1. Ámbito del art. 449 LECiv | 136 |
| A) Procesos a los que se aplica | 136 |
| B) Partidas que integra | 140 |
| 2. Otras cuestiones | 141 |
| A) Acreditación de la «satisfacción» | 141 |
| B) Posibilidad de consignación o depósito | 142 |
| C) Control de oficio y posible subsanación | 143 |
| D) Consideraciones sobre la admisibilidad de los recursos extraordinarios | 145 |

CAPÍTULO III

ESPECIALIDADES PROCESALES POR MOTIVOS DIVERSOS: DESAHUCIOS POR PRECARIO Y ARBITRAL

| | |
|---|-----|
| I. Especialidades procesales según el tipo de bien o la naturaleza del arrendamiento .. | 149 |
| 1. Finca Rústica | 149 |
| 2. Arrendamiento financiero | 151 |
| II. Especialidades en función de una particular relación entre titular y poseedor: desahucio por precario | 152 |
| 1. Algunos aspectos generales sobre el juicio de desahucio por precario | 152 |
| 2. Desahucio por precario como juicio verbal con especialidades limitadas y relativamente poco relevantes | 155 |
| 3. La Legitimación en la jurisprudencia | 156 |
| A) Legitimación activa | 156 |
| B) Legitimación pasiva y litisconsorcio necesario | 157 |
| 4. Carácter plenario del proceso y alcance de la decisión sobre la titularidad de la ocupación | 158 |
| 5. La alegación por el demandado y prueba de la inexistencia de precario | 164 |
| A) El pago de contraprestación por la posesión del ocupante | 164 |
| B) Título de ocupación a favor del demandado | 167 |
| 6. Resolución y efecto de cosa juzgada | 169 |
| III. Especialidades consecuencia de la existencia de convenio de arbitraje: desahucio arbitral | 171 |
| 1. Sobre la conveniencia de un procedimiento arbitral en materia de desahucio .. | 171 |
| 2. Especialidades en materia de desahucio en relación con el procedimiento arbitral | 173 |

| | Página |
|---|--------|
| 3. La posible aplicación directa en el arbitraje de la facultad de enervación del art. 22.4 LECiv | 175 |
| A) <i>Dies a quo</i> y <i>dies ad quem</i> para hacer efectiva la enervación | 177 |
| B) Las previsiones consecuencia de la posibilidad de enervación: la constancia en la demanda y en la citación | 179 |
| C) Dudas sobre la viabilidad de la enervación mediante la puesta a disposición ante el Tribunal en el ámbito del procedimiento arbitral | 180 |
| 4. Sobre la ejecución del laudo pendiente la acción de nulación | 180 |
| 5. Recapitulación: Inexistencia de especialidades salvo la posibilidad de enervación o de que se introduzcan por la voluntad de las partes o por la decisión arbitral | 182 |

CAPÍTULO IV

ESPECIALIDADES PROCESALES EXCLUSIVAS DEL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR EXTINCIÓN DEL PLAZO Y POR FALTA DE PAGO

| | |
|--|-----|
| I. Especialidades comunes para el desahucio por extinción del plazo y por falta de pago | 185 |
| 1. Exclusión del conocimiento de los jueces de paz | 185 |
| 2. Particularidades en la designación de abogado y procurador | 186 |
| 3. Designación como domicilio del demandado de la vivienda o local arrendado .. | 189 |
| 4. Plazo para dictar sentencia y para su notificación mediante comparecencia como previsión exclusiva para los desahucios de finca urbana (art. 447.1 LECiv) | 192 |
| A) El plazo para dictar sentencia | 193 |
| B) La notificación | 193 |
| II. Especialidades específicas para todo desahucio por falta de pago | 194 |
| 1. Limitaciones en posibilidades de alegación y prueba | 194 |
| A) Carácter sumario y algunos apuntes en torno a la doctrina jurisprudencial sobre las «cuestiones complejas» | 195 |
| B) Sumariedad del desahucio por falta de pago y acumulación de la pretensión de reclamación de rentas | 200 |
| 2. Inoperancia de los efectos de cosa juzgada en la ley y en la jurisprudencia | 204 |
| 3. Posibilidad de enervación y sus consecuencias | 208 |
| A) Ámbito de aplicación a los desahucios de finca urbana, y luego también de finca rústica, por falta de pago | 208 |
| B) La determinación cuantitativa de la cantidad para hacer viable la enervación | 210 |
| a) Discrepancias en las cantidades reclamadas en la demanda | 211 |
| b) Conocimiento por el arrendatario y acreditación por el arrendador de la cantidad exactamente adeudada | 212 |
| C) Consecuencias aparejadas a la mera posibilidad de enervación | 212 |

| | Página |
|--|--------|
| a) Inadmisión de la demanda si el arrendador no indica las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (art. 439.3 LECiv) | 213 |
| b) Contenido de la citación para la vista | 218 |
| D) Aspectos del procedimiento a seguir para la efectividad de la enervación .. | 224 |
| a) <i>Dies a quo</i> y <i>dies ad quem</i> para el pago o la puesta a disposición | 224 |
| b) Vías taxativamente previstas para proceder a la enervación | 228 |
| c) Consecuencias de la enervación | 229 |
| E) Enervación y estado concursal del arrendatario | 231 |
| F) Enervación y condena en costas | 233 |
| III. Especialidades específicas para el juicio de desahucio por falta de pago exclusivamente de inmuebles urbanos | 239 |
| 1. Posibilidad de condonación condicionada y advertencia en la citación para la vista (arts. 437.3 y 440.3 LECiv) | 240 |
| A) Advertencia en la citación para la vista | 241 |
| B) El «compromiso» condicionado como derecho y obligación tanto del demandante como del demandado | 242 |
| a) El incumplimiento del desalojo dentro del plazo y el título ejecutivo, con especial referencia al vencimiento anticipado | 245 |
| b) El desalojo de hecho sin aceptación expresa del compromiso | 248 |
| C) Condonación total o parcial y expresión de la cantidad concreta | 248 |
| 2. Exclusión de la rebeldía en caso de incomparecencia (art. 440.3 <i>in fine</i> LECiv) .. | 249 |
| 3. Instrumentos de agilización procedimental. El desahucio de finca urbana por falta de pago como juicio rápido civil | 251 |
| A) Presentación de la demanda ante la Oficina de señalamiento inmediato .. | 251 |
| B) Diligencias de registro y reparto | 253 |
| C) Señalamiento de vista y de lanzamiento anticipado | 254 |
| a) Señalamiento anticipado de la vista | 254 |
| b) Señalamiento de lanzamiento anticipado | 255 |
| c) Citación | 258 |
| D) Decisión sobre la admisión a trámite por el Juzgado correspondiente por turno de reparto | 258 |
| E) El turno de asistencia continuado | 258 |
| F) Funciones de los procuradores de los tribunales | 259 |
| 4. La posiblemente futura competencia de los Juzgados de Proximidad | 260 |

CAPÍTULO V

MEDIDAS CAUTELARES Y EJECUCIÓN

| | |
|--|-----|
| I. Medidas cautelares | 263 |
| 1. Posibilidad fáctica y jurídica de adopción de medidas cautelares en los juicios por desahucio | 263 |

| | <i>Página</i> |
|--|---------------|
| 2. Medidas cautelares específicamente previstas para garantizar determinadas y posibles situaciones accesorias en la ejecución..... | 264 |
| A) Embargo preventivo para garantizar la responsabilidad por daños y perjuicios consecuencia de la existencia de desperfectos en el inmueble | 265 |
| B) Otras posibles medidas cautelares..... | 266 |
| a) Las medidas de garantía por no poder cumplirse de inmediato el requerimiento de entregar el inmueble | 266 |
| b) El embargo preventivo especial para asegurar el pago de eventuales indemnizaciones sustitutorias y las costas de la ejecución | 267 |
| II. Ejecución. Provisional y definitiva..... | 267 |
| 1. Ejecución provisional | 267 |
| A) La tesis de la inadmisión de la ejecución provisional en los juicios por desahucio por falta de pago. Consideraciones críticas | 268 |
| B) Admisibilidad de la ejecución provisional y consideraciones sobre la general viabilidad de la oposición frente a la misma..... | 272 |
| C) Apuntes sobre el régimen jurídico de la ejecución provisional en los juicios de desahucio | 278 |
| 2. Ejecución definitiva..... | 279 |
| A) Configuración del auto despachando ejecución | 280 |
| a) Acuerdo y requerimiento de abandono del inmueble | 280 |
| b) Determinación subjetiva | 280 |
| c) Medidas complementarias | 281 |
| d) Notificación del auto despachando ejecución y del requerimiento para cumplimiento | 282 |
| e) Impugnación frente al auto que decida sobre el despacho de ejecución | 282 |
| B) Requerimiento y plazos de cumplimiento | 283 |
| a) Plazo de espera del art. 548 LECiv | 283 |
| b) Requerimiento para el cumplimiento inmediato y establecimiento de plazos en determinados supuestos | 284 |
| C) Ejecución en el caso de vivienda habitual..... | 284 |
| D) El cumplimiento del requerimiento..... | 285 |
| E) La presencia de muebles | 286 |
| a) Retirada de los muebles del ejecutado | 286 |
| b) Procedimiento para resolver sobre el pago de plantaciones o instalaciones..... | 288 |
| F) La presencia de terceros en el inmueble | 290 |
| a) Actividad preparatoria: conocimiento por el tribunal de la existencia de terceros | 291 |
| b) Inicio del procedimiento a instancia del ejecutante | 293 |
| c) Trámites subsiguientes e integración de los mismos..... | 293 |

| | <i>Página</i> |
|---|---------------|
| G) El lanzamiento anticipado o también llamado «express» | 297 |
| H) La imposibilidad de ejecución y sustitución por ejecución genérica | 297 |
| JURISPRUDENCIA CITADA..... | 299 |
| ANEXOS | |
| I. Algunos apuntes sobre las causas de desahucio | 315 |
| 1. Contrato de arrendamiento urbano celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985 | 315 |
| A) Contrato de arrendamiento de vivienda | 315 |
| a) Causas de resolución contractual previstas en los arts. 114 a 118 TRLAU/1964 | 316 |
| b) Régimen de subrogación y extinción por fallecimiento | 320 |
| c) Incremento de importes debidos por el arrendatario | 321 |
| B) Contrato de arrendamiento de local de negocio | 321 |
| a) Causas de resolución contractual previstas en los arts. 114, 117 y 118 TRLAU/1964 | 321 |
| b) Régimen de subrogación y extinción por fallecimiento | 322 |
| c) Incremento de importes debidos por el arrendatario | 323 |
| 2. Contrato de arrendamiento urbano celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y hasta el 1 de enero de 1995 | 323 |
| A) Contrato de arrendamiento de vivienda | 323 |
| B) Contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y de local de negocio | 323 |
| 3. Contrato de arrendamiento urbano celebrado con la vigencia de la LAU/1964 (a partir del 1 de enero de 1995) | 324 |
| A) Contrato de arrendamiento de vivienda | 324 |
| B) Contrato de arrendamiento para uso distinto a vivienda..... | 325 |
| 4. Contrato de arrendamiento rústico | 325 |
| A) Contrato de arrendamiento rústico celebrado hasta el 27 de mayo de 2004 | 325 |
| B) Contrato de arrendamiento rústico celebrado a partir del 27 de mayo de 2004 | 327 |
| II. Formularios juicio verbal | 328 |
| 1. Demanda de desahucio de finca urbana por expiración del plazo contractual | 328 |
| 2. Demanda de desahucio de finca rústica por expiración del plazo contractual | 331 |
| 3. Demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago sin posibilidad de enervación | 335 |
| 4. Demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago con posibilidad de enervación y con acumulación de reclamación de rentas..... | 338 |

| | <i>Página</i> |
|---|---------------|
| 5. Demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago con ofrecimiento de condonación | 342 |
| 6. Demanda de desahucio de finca rústica por falta de pago sin posibilidad de enervación | 346 |
| 7. Escrito consignando rentas en procedimiento de desahucio de finca urbana por falta de pago | 350 |
| 8. Demanda de desahucio de finca urbana por precario | 351 |
| 9. Demanda de desahucio de finca rústica por precario | 354 |
| III. Formularios juicio ordinario | 357 |
| 1. Demanda de juicio ordinario por desahucio por no destinar la vivienda a la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viviera ocupando | 357 |
| 2. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de la extinción del contrato por falta de notificación al arrendador de una subrogación <i>mortis causa</i> | 360 |
| 3. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de la realización por parte del arrendatario de obras no consentidas por la arrendadora | 364 |
| 4. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia del incumplimiento por parte del arrendatario de obligaciones contractuales esenciales | 367 |
| 5. Demanda de juicio ordinario por desahucio de vivienda consecuencia de la cesión o subarriendo in consentidos | 370 |
| 6. Demanda de juicio ordinario por desahucio de local de negocio consecuencia del subarriendo o cesión sin notificación fehaciente al arrendador | 374 |
| 7. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de los daños causados dolosamente por el arrendatario en la vivienda o local arrendados | 377 |
| 8. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de la realización por el arrendatario de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en la vivienda o local arrendados | 380 |
| 9. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente | 383 |
| ÍNDICE CRONOLÓGICO DE DISPOSICIONES CITADAS | 387 |
| BIBLIOGRAFÍA | 391 |

Abreviaturas

| | |
|----------------|--|
| AA VV | = Autores Varios |
| AAP | = Auto de la Audiencia Provincial |
| AC | = Aranzadi Civil |
| ADC | = Anuario de Derecho Civil |
| AEDAE | = Asociación Europea de Derecho de Arbitraje y Equidad |
| AJA | = Actualidad Jurídica Aranzadi |
| AJM | = Auto del Juzgado de lo Mercantil |
| AJPI | = Auto de Juzgado de Primera Instancia |
| ARP | = Sentencias de la Audiencia Provincial, Audiencia Nacional y Tribunal Superior de Justicia en materia penal |
| AS | = Aranzadi Social |
| ATC | = Auto del Tribunal Constitucional |
| ATS | = Auto del Tribunal Supremo |
| BB OO | = Boletines Oficiales |
| BIB | = Bibliografía |
| BIMJ | = Boletín de Información del Ministerio de Justicia |
| BOE | = Boletín Oficial del Estado |
| CC | = Código Civil |
| CCom | = Código de Comercio |
| CDC | = Cuadernos de Derecho y Comercio |
| CDJ | = Cuadernos de Derecho Judicial |
| CE | = Constitución Española o Comunidad Europea, según contexto |
| CGPJ | = Consejo General del Poder Judicial |
| CP | = Código Penal |
| DGRN | = Dirección General de los Registros y del Notariado |
| Disp. adic. | = Disposición adicional |
| Disp. derog. | = disposición derogatoria |
| Disp. final | = Disposición final |
| Disp. transit. | = Disposición transitoria |
| DLL | = Diario La Ley |
| DOL | = Diario Oficial de las Comunidades Europeas, serie «Legislación» |
| G. | = Gaceta de Madrid |
| IBI | = Impuesto sobre Bienes Inmuebles |
| IPC | = Índice de Precios al Consumo |
| IRYDA | = Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario |
| JPI | = Juzgado de Primera Instancia |
| JUR | = Documento de Jurisprudencia disponible en http://www.westlaw.es y, en su caso, en productos CD/DVD |
| LJG | = Ley de Asistencia Jurídica Gratuita |
| LAR | = Ley de Arrendamientos Rústicos |