

# Los Juicios por Desahucio

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

José Bonet Navarro

En esta segunda edición se revisan y hasta se reescriben algunos de sus apartados con el objetivo de dotarles de mayor claridad expositiva, se actualiza la legislación y, sobre todo, se incorpora los últimos pronunciamientos de la jurisprudencia en un número importante de sentencias.

La obra conserva la metodología expositiva y la sistemática. Se analizan pormenorizadamente todas y cada una de las especialidades procesales previstas por el legislador para los juicios por desahucio y se plantean los principales problemas interpretativos y de aplicación para ofrecer soluciones fundadas en sólidos pilares dogmáticos con una clara vocación práctica.

Se inicia el trabajo abordando aspectos generales como la adecuación procedimental, la cuantificación y las posibilidades de acumulación.

Se estudian aspectos generales y comunes para todo juicio de desahucio como la legitimación o competencia, y, sin omitir la atención al desahucio arbitral o por precario, a continuación se analizan cada una de las especialidades como, entre otras, la sumaridad cuando el desahucio se base en la falta de pago, la posibilidad de enervación, de condonación y hasta los instrumentos de agilización procedimental.

Por último, se dedica un capítulo a las medidas cautelares y al proceso de ejecución, incluida la desaprovechada ejecución provisional. El estudio se completa con unos anexos con la bibliografía más actual y la última jurisprudencia.

La obra se dirige a todo aquel estudioso que quiera conocer con profundidad la dimensión procesal de los juicios por desahucio, sobre todo a los profesionales que se ocupan del mismo en el día a día, principalmente abogados, jueces y magistrados.

C.M.: 12786



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

José Bonet Navarro

2ª EDICIÓN

ARANZADI

José Bonet Navarro

# Los Juicios por Desahucio

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

2ª EDICIÓN



INCLUYE  
CD ROM  
CON  
JURISPRUDENCIA  
Y FORMULARIOS

ARANZADI



THOMSON REUTERS

JOSÉ BONET NAVARRO  
Profesor Titular de Derecho Procesal. Universitat de València (Estudi General)  
jbonet@uv.es

## LOS JUICIOS POR DESAHUCIO

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

SEGUNDA EDICIÓN

ARANZADI



THOMSON REUTERS

Primera edición, 2007  
Segunda edición, 2009

Este trabajo, aunque no tiene por objeto específico el estudio de los recursos, sí que contiene puntos específicos y referencias directas e indirectas a los mismos, comarcándose en la actividad del Proyecto «Recurso de casación civil: igualdad ante la ley, acceso a la casación y jurisprudencia vinculante del Tribunal Supremo en el orden jurisdiccional civil» cuyo investigador principal es el Prof. Dr. José Martín Pastor y financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (DER2008-03240).

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 de 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.

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters

Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2009 [Thomson Reuters (Legal) Limited / José Bonet Navaro]

Editorial Aranzadi, SA  
Camino de Galar, 15  
31190 Cizur Menor (Navarra)

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

Depósito Legal: NA 806/2009

ISBN 978-84-8355-934-5

Printed in Spain. Impreso en España.

## Sumario

	<i>Página</i>
SIGLAS, ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS .....	17
PRESENTACIÓN .....	21
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>TIPOLOGÍA PROCEDIMENTAL PARA EL DESAHUCIO: ADECUACIÓN, CUANTIFICACIÓN Y OBJETO</b>	
I. Ámbito del juicio de desahucio y aproximación a su regulación mediante diversas y dispersas especialidades .....	31
1. De la pluralidad de procesos especiales en diversas leyes materiales a las diversas y dispersas especialidades en la LECiv .....	31
A) Voluntad legal de poner fin a la pluralidad de procesos de desahucio preexistente .....	31
B) Naturaleza del desahucio como juicio común con especialidades ..	33
C) Previsión de especialidades cualitativa y cuantitativamente variables en función de la causa en que se funde la recuperación. ....	37
a) Especialidades para todo tipo de desahucio .....	37
b) Especialidades para desahucios por extinción del plazo y por falta de pago .....	37
c) Especialidades para desahucios por falta de pago .....	38
d) Especialidades para desahucios por falta de pago referidos a inmuebles urbanos .....	39
2. Ámbito amplio de los juicios por desahucio .....	40
II. Adecuación del procedimiento de desahucio en atención a la causa de extinción del contrato de arrendamiento o de la situación de precario ..	43
1. La adecuación al juicio ordinario como regla general .....	45
2. La adecuación del juicio verbal como regla especial .....	52
A) Desahucio de bienes arrendados excluidos del juicio ordinario ..	52
a) Desahucio por falta de pago .....	53
b) Desahucio por expiración del plazo .....	55
B) Desahucio de bienes cedidos en precario o sin título posesorio ..	57

	<i>Página</i>
III. La cuantificación del pleito y su constancia en la demanda .....	63
1. Principal problemática de la cuantificación en los juicios de desahucio .....	65
2. Cuantificación en los supuestos de pluralidad de objetos .....	69
A) Admisibilidad de la acumulación .....	69
B) Cuantificación en los supuestos admisibles de acumulación .....	71
3. Corrección de la cuantificación a través de la laxitud del tenor del art. 253.2 LECiv y la posibilidad de impugnación .....	73
A) Posible e indirecta corrección de la cuantificación .....	73
B) Posibilidad de impugnación .....	74
IV. Posibilidad de acumulación de pretensiones y de procesos .....	74
1. Juicio ordinario .....	76
A) Acumulación inicial de pretensiones .....	76
B) Acumulación sobrevenida de pretensiones .....	80
C) Acumulación de procesos .....	82
2. Juicio verbal .....	84
A) Acumulación inicial de pretensiones objetivo-subjetiva .....	84
B) Acumulación inicial de pretensiones objetiva .....	87
C) Acumulación sobrevenida de pretensiones .....	90
D) Acumulación de procesos .....	91
3. Posibles acumulaciones a juicios universales .....	93
A) Acumulación a proceso concursal .....	93
B) Acumulación a juicio hereditario .....	97
V. Prejudicialidad .....	98
1. Civil .....	99
2. Penal .....	100
3. Otras .....	103

## CAPÍTULO II

## ASPECTOS GENERALES Y ESPECIALIDADES EN TODO JUICIO DE DESAHUCIO

I. Capacidad y legitimación .....	105
1. Capacidad .....	105
A) Capacidad para ser parte y de actuación procesal .....	105
a) Capacidad para ser parte .....	105
b) Capacidad de actuación procesal .....	107
c) Tratamiento procesal de la capacidad para ser parte y de actuación procesal .....	108
B) Capacidad de postulación .....	109

	<i>Página</i>
a) Sobre la preceptividad de la postulación en los juicios por desahucio .....	109
b) Tratamiento procesal de la postulación .....	111
2. Legitimación, pluralidad de partes y situación de litisconsorcio .....	113
A) Legitimación .....	113
a) Legitimación activa .....	114
b) Legitimación pasiva .....	116
c) Tratamiento procesal .....	117
B) Legitimación y litisconsorcio activo .....	119
C) Pluralidad de partes y situación de litisconsorcio pasivo necesario .....	120
D) Intervención .....	125
E) Tratamiento procesal de la legitimación y del litisconsorcio necesario .....	126
II. Jurisdicción y competencia .....	127
1. Jurisdicción .....	128
A) La llamada competencia internacional .....	128
B) La sumisión a arbitraje .....	129
2. Competencia .....	135
A) Genérica .....	135
B) Objetiva .....	138
C) Territorial .....	141
D) Funcional .....	143
III. La satisfacción de las rentas para recurrir como especialidad común para los procesos que lleven aparejado el lanzamiento .....	145
1. Ámbito del art. 449 LECiv .....	149
A) Procesos a los que se aplica .....	149
B) Partidas que integra .....	152
2. Otras cuestiones .....	154
A) Acreditación de la «satisfacción» .....	154
B) Posibilidad de consignación o depósito .....	155
C) Control de oficio y posible subsanación .....	156
D) Consideraciones sobre la admisibilidad de los recursos extraordinarios .....	158

## 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 .....	161
1. Finca rústica .....	161

	Página
2. Arrendamiento financiero .....	163
II. Especialidades en función de una particular relación entre titular y poseedor: desahucio por precario .....	164
1. Desahucio por precario como juicio verbal con especialidades limitadas y relativamente poco relevantes .....	164
2. Referencia al ámbito objetivo del juicio de desahucio por precario y a la eventual inadecuación de procedimiento .....	165
A) Ámbito objetivo del juicio de desahucio por precario .....	165
B) La eventual titularidad a favor del demandado como cuestión de fondo y no como cuestión procesal a efectos de inadecuación de procedimiento .....	169
3. La legitimación en la jurisprudencia .....	171
A) Legitimación activa .....	171
B) Legitimación pasiva y litisconsorcio necesario .....	172
4. Carácter plenario y alcance de la decisión sobre el título de ocupación .....	173
A) Carácter plenario del juicio y la delimitación de su cuestión de fondo .....	173
B) Alegación y prueba de la inexistencia de precario como cuestión de fondo .....	179
a) Prueba del pago en contraprestación por la posesión del ocupante .....	179
b) El título posesorio a favor del demandado .....	181
C) Resolución y alcance de su efecto de cosa juzgada .....	184
III. Especialidades consecuencia de la existencia de convenio de arbitraje: desahucio arbitral .....	187
1. Viabilidad del convenio arbitral para someter la resolución del arrendamiento y operatividad de la declinatoria .....	187
2. Sobre la inadecuación del procedimiento arbitral para instrumentar determinadas pretensiones de desahucio .....	191
A) Especialidades en materia de desahucio y su posible o imposible incorporación en el procedimiento arbitral .....	193
a) Especialidades incompatibles en el procedimiento arbitral .....	193
b) Especialidades innecesarias en el procedimiento arbitral .....	194
c) Especialidades que podrán introducirse en el arbitraje mediante acuerdo de las partes o decisión de los árbitros .....	195
B) Dudas sobre el ejercicio de la facultad enervadora en el procedimiento arbitral .....	196
a) Consideraciones iniciales a favor de la posibilidad de ejercicio directo de la facultad enervadora en el arbitraje y algunas consecuencias .....	196

	Página
b) Algunas dificultades de encaje: <i>dies a quo</i> y <i>dies ad quem</i> para hacer efectiva la enervación .....	197
c) La constancia en la demanda y en la citación de la posibilidad de enervación .....	199
d) La dudosa viabilidad de la enervación mediante la puesta a disposición ante el Tribunal en el ámbito del procedimiento arbitral .....	200
C) Problemas que genera la ejecución del laudo pendiente la acción de anulación .....	200
3. Síntesis sobre la inadecuación del procedimiento arbitral .....	202

#### 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 .....	205
1. Exclusión del conocimiento de los jueces de paz .....	205
2. Particularidades en la designación de abogado y procurador .....	206
3. Designación como domicilio del demandado de la vivienda o local objeto de arrendamiento .....	210
4. Plazo para dictar sentencia y para su notificación mediante comparecencia como previsión exclusiva para los desahucios de finca urbana (art. 447.1 LECiv) .....	213
A) El plazo para dictar sentencia .....	213
B) La notificación .....	214
II. Especialidades específicas para todo desahucio por falta de pago .....	215
1. Limitaciones en posibilidades de alegación y prueba .....	215
A) Carácter sumario y algunos apuntes en torno a la doctrina jurisprudencial sobre las «cuestiones complejas» .....	216
B) Sumariedad del desahucio por falta de pago y acumulación de la pretensión de reclamación de rentas .....	222
2. Inoperancia de los efectos de cosa juzgada en la ley y en la jurisprudencia .....	225
3. Posibilidad de enervación y sus consecuencias .....	230
A) Ámbito de aplicación a los desahucios de finca urbana o rústica por falta de pago .....	231
B) La determinación cuantitativa de la cantidad para hacer viable la enervación .....	233
a) Discrepancias en las cantidades reclamadas en la demanda ..	233
b) Conocimiento por el arrendatario y acreditación por el arrendador de la cantidad exactamente adeudada .....	235

	<i>Página</i>
C) Consecuencias aparejadas a la mera posibilidad de enervación ...	236
a) Inadmisión de la demanda si el arrendador no indica las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (art. 439.3 LECiv) .....	236
b) Contenido de la citación para la vista .....	242
D) Aspectos del procedimiento a seguir para la efectividad de la enervación .....	248
a) <i>Dies a quo</i> y <i>dies ad quem</i> para el pago o la puesta a disposición. ...	248
b) Vías taxativamente previstas para proceder a la enervación ...	252
c) Consecuencias de la enervación .....	253
E) Enervación y estado concursal del arrendatario .....	256
F) Enervación y condena en costas .....	258
III. Especialidades específicas para el juicio de desahucio por falta de pago exclusivamente de inmuebles urbanos .....	265
1. Posibilidad de condonación condicionada y advertencia en la citación para la vista (arts. 437.3 y 440.3 LECiv) .....	266
A) Advertencia en la citación para la vista .....	267
B) El «compromiso» condicionado como derecho y obligación tanto del demandante como del demandado .....	269
a) El incumplimiento del desalojo dentro del plazo y el título ejecutivo, con especial referencia al vencimiento anticipado ..	272
b) El desalojo de hecho sin aceptación expresa del compromiso ...	274
C) Condonación total o parcial y expresión de la cantidad concreta ...	275
2. Exclusión de la rebeldía en caso de incomparecencia (art. 440.3 <i>in fine</i> LECiv) .....	276
3. Instrumentos de agilización procedimental. El desahucio de finca urbana por falta de pago como juicio rápido civil .....	278
A) Presentación de la demanda ante la Oficina de señalamiento inmediato .....	279
B) Diligencias de registro y reparto .....	280
C) Señalamiento de vista y de lanzamiento anticipado .....	281
a) Señalamiento anticipado de la vista .....	281
b) Señalamiento de lanzamiento anticipado .....	282
c) Citación .....	286
D) Decisión sobre la admisión a trámite por el Juzgado correspondiente por turno de reparto .....	286
E) El turno de asistencia continuado .....	286
F) Funciones de los procuradores de los tribunales .....	287
4. La proyectada competencia de los Juzgados de Proximidad .....	288

	<i>Página</i>
<b>CAPÍTULO V</b>	
<b>MEDIDAS CAUTELARES Y EJECUCIÓN</b>	
I. Medidas cautelares .....	291
1. Posibilidad fáctica y jurídica de adopción de medidas cautelares en los juicios por desahucio .....	291
2. Medidas cautelares específicamente previstas para garantizar determinadas y posibles situaciones accesorias en la ejecución .....	292
A) Embargo preventivo para garantizar la responsabilidad por daños y perjuicios consecuencia de la existencia de desperfectos en el inmueble .....	293
B) Otras posibles medidas cautelares .....	294
a) Las medidas de garantía por no poder cumplirse de inmediato el requerimiento de entregar el inmueble .....	295
b) El embargo preventivo especial para asegurar el pago de eventuales indemnizaciones sustitutorias y las costas de la ejecución .....	295
II. Ejecución. Provisional y definitiva .....	296
1. Ejecución provisional .....	296
A) Régimen general .....	296
B) La problemática admisibilidad en la sentencia que implique el lanzamiento .....	298
a) Problemática admisibilidad de ejecución provisional .....	298
b) Régimen de la oposición .....	301
2. Ejecución definitiva .....	303
A) Configuración del auto despachando ejecución .....	304
a) Acuerdo y requerimiento de abandono del inmueble .....	304
b) Determinación subjetiva .....	305
c) Medidas complementarias .....	306
d) Notificación del auto despachando ejecución y del requerimiento para cumplimiento .....	306
e) Impugnación frente al auto que decida sobre el despacho de ejecución .....	307
B) Requerimiento y plazos de cumplimiento .....	307
a) Plazo de espera del art. 548 LECiv .....	307
b) Requerimiento para el cumplimiento inmediato y establecimiento de plazos en determinados supuestos .....	308
C) Ejecución en el caso de vivienda habitual .....	309
D) El cumplimiento del requerimiento .....	310
E) La presencia de muebles .....	311
a) Retirada de los muebles del ejecutado .....	311

	Página
b) Procedimiento para resolver sobre el pago de plantaciones o instalaciones .....	313
F) La presencia de terceros en el inmueble .....	315
a) Actividad preparatoria: conocimiento por el tribunal de la existencia de terceros .....	316
b) Inicio del procedimiento a instancia del ejecutante .....	318
c) Trámites subsiguientes e integración de los mismos .....	319
G) El lanzamiento anticipado o también llamado «express» .....	322
H) La imposibilidad de ejecución y sustitución por ejecución genérica .....	323
LISTADO DE JURISPRUDENCIA CITADA .....	325

## ANEXOS

I. Algunos apuntes sobre las causas de desahucio .....	343
1. Contrato de arrendamiento urbano celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985 .....	343
A) Contrato de arrendamiento de vivienda .....	343
a) Causas de resolución contractual previstas en los arts. 114 a 118 TRLAU/1964 .....	344
b) Régimen de subrogación y extinción por fallecimiento .....	348
c) Incremento de importes debidos por el arrendatario .....	349
B) Contrato de arrendamiento de local de negocio .....	349
a) Causas de resolución contractual previstas en los arts. 114, 117 y 118 TRLAU/1964 .....	350
b) Régimen de subrogación y extinción por fallecimiento .....	350
c) Incremento de importes debidos por el arrendatario .....	351
2. Contrato de arrendamiento urbano celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y hasta el 1 de enero de 1995 .....	351
A) Contrato de arrendamiento de vivienda .....	351
B) Contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y de local de negocio .....	352
3. Contrato de arrendamiento urbano celebrado con la vigencia de la LAU/1994 (a partir del 1 de enero de 1995) .....	352
A) Contrato de arrendamiento de vivienda .....	352
B) Contrato de arrendamiento para uso distinto a vivienda .....	353
4. Contrato de arrendamiento rústico .....	353
A) Contrato de arrendamiento rústico celebrado hasta el 27 de mayo de 2004 .....	353

	Página
B) Contrato de arrendamiento rústico celebrado a partir del 27 de mayo de 2004 .....	355
II. Formularios juicio verbal .....	356
1. Demanda de desahucio de finca urbana por expiración del plazo contractual .....	356
2. Demanda de desahucio de finca rústica por expiración del plazo contractual .....	360
3. Demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago sin posibilidad de enervación .....	363
4. Demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago con posibilidad de enervación y con acumulación de reclamación de rentas ....	366
5. Demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago con ofrecimiento de condonación .....	370
6. Demanda de desahucio de finca rústica por falta de pago sin posibilidad de enervación .....	374
7. Escrito consignando rentas en procedimiento de desahucio de finca urbana por falta de pago .....	377
8. Demanda de desahucio de finca urbana por precario .....	379
9. Demanda de desahucio de finca rústica por precario .....	381
III. Formularios juicio ordinario .....	384
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 viniera ocupando .....	384
2. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de la extinción del contrato por falta de notificación al arrendador de una subrogación <i>motis causa</i> .....	388
3. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de la realización por parte del arrendatario de obras no consentidas por la arrendadora .....	391
4. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia del incumplimiento por parte del arrendatario de obligaciones contractuales esenciales .....	394
5. Demanda de juicio ordinario por desahucio de vivienda consecuencia de la cesión o subarriendo inconsentidos .....	398
6. Demanda de juicio ordinario por desahucio de local de negocio consecuencia del subarriendo o cesión sin notificación fehaciente al arrendador .....	401
7. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de los daños causados dolosamente por el arrendatario en la vivienda o local arrendados .....	404
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 .....	407

	<i>Página</i>
9. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente .....	410
ÍNDICE CRONOLÓGICO DE DISPOSICIONES CITADAS .....	415
BIBLIOGRAFÍA CITADA .....	419

## *Siglas, acrónimos y abreviaturas utilizadas*

AA VV	= Varios Autores
AAP	= Auto de la Audiencia Provincial
AC	= Actualidad Civil
ADC	= Anuario de Derecho Civil
AEDAE	= Asociación Europea de Derecho de Arbitraje y Equidad
AJA	= Actualidad Jurídica Aranzadi
AJM	= Auto de Juzgado de lo Mercantil
AJPI	= Auto de Juzgado de Primera Instancia
ARC	= Aranzadi Civil
Art.	= Artículo
ATC	= Auto del Tribunal Constitucional
ATS	= Auto del Tribunal Supremo
BACM	= Boletín Aranzadi Civil-Mercantil
BB OO	= Boletines Oficiales
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 de 1978
CGPJ	= Consejo General del Poder Judicial
cit.	= Citado/a (el trabajo/la obra)
Coor.	= Coordinador
CP	= Código Penal
DGRN	= Dirección General del Registro y Notariado
Dir./s.	= Director/es
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»
ed.	= Edición
G.	= Gaceta de Madrid
IBI	= Impuesto de Bienes Inmuebles
INE	= Instituto Nacional de Estadística
IPC	= Índice de Precios al Consumo
IRYDA	= Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario
JJPII	= Juzgados de Primera Instancia
LAJG	= Ley de Asistencia Jurídica Gratuita
LAR/1980	= Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980
LAR/2003	= Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003
LArb	= Ley de Arbitraje