

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 tercera edición se actualiza la obra principalmente conforme a las últimas reformas legislativas sobre el proceso civil en general y a los juicios por desahucio en particular: La Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial; y la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

Ambas leyes introducen cambios tan significativos que se hace insoslayable su atención para cualquier operador jurídico o estudioso que pretenda conocer los aspectos procesales de estos específicos juicios. La primera norma introduce importantes novedades en aspectos procesales generales, sobre todo en cuanto distribuye competencia entre Jueces y Secretarios judiciales, con las consecuencias que trae aparejadas. La segunda aporta profundas novedades concretamente referidas a los juicios por desahucio, entre otras, aproxima la regulación del desahucio por falta de pago y por extinción del plazo, amplía el ámbito del juicio verbal, reduce algunos plazos, elimina trámites no sustanciales y, por último, ofrece respuestas legislativas adecuadas a algunas cuestiones hasta este momento huérfanas de atención.

Aunque conserva la metodología expositiva, adapta su sistemática al nuevo marco legal, y se aprovecha para reescribir muchas de sus páginas para incidir una vez más en la claridad expositiva sin renunciar al detalle. Por lo demás, 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, siempre con una clara vocación científica a la par que 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 sumeridad, 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 todavía 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, tanto al investigador como a los profesionales que se ocupan del mismo en el día a día, principalmente abogados, secretarios judiciales, jueces y magistrados.

C.M.: 24351



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

José Bonet Navarro

3ª 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

3ª EDICIÓN



INCLUYE
CD ROM
CON
JURISPRUDENCIA
Y FORMULARIOS

ARANZADI



THOMSON REUTERS

LOS JUICIOS POR DESAHUCIO

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

(3ª edición)

Actualizada con la Ley de Medidas de fomento y agilización
procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios

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

TERCERA EDICIÓN

ARANZADI



THOMSON REUTERS

Primera edición, 2007
Segunda edición, 2009
Tercera edición, 2010

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, enmarcándose 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 jurisprudencial 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

© 2010 [Thomson Reuters (Legal) Limited / José Bonet Navarro]

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 381/2010

ISBN 978-84-9903-446-1

Printed in Spain. Impreso en España

Sumario

	<i>Página</i>
SIGLAS, ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS	19
PRESENTACIÓN	23
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	39
1. De la pluralidad de procesos especiales en diversas leyes materiales a las diversas y dispersas especialidades en la LECiv	39
A) Voluntad inicial de la LECiv de poner fin a la pluralidad de procesos de desahucio preexistente	39
B) Naturaleza del desahucio como juicio común con especialidades	42
C) Previsión de especialidades cualitativa y cuantitativamente variables en función de la causa en que se funde la recuperación	46
a) Especialidades para todo tipo de desahucio	46
b) Especialidades para desahucios por extinción del plazo y por falta de pago	48
c) Especialidades para desahucios por falta de pago	51
d) Especialidades para desahucios por falta de pago y por extinción del plazo referidos a inmuebles urbanos	53
2. Ámbito amplio de los juicios por desahucio	55
II. Adecuación del procedimiento de desahucio en atención a la causa de extinción del contrato de arrendamiento o de la situación de precario	59
1. La adecuación al juicio ordinario como regla general	61
2. La adecuación del juicio verbal como regla especial	68

	<i>Página</i>
A) Desahucio de bienes arrendados excluidos del juicio ordinario	68
a) Desahucio por falta de pago	70
b) Desahucio por expiración del plazo	73
B) Desahucio de bienes cedidos en precario o sin título posesorio	75
III. La cuantificación del pleito y su constancia en la demanda	83
1. Cuantificación en los supuestos de pluralidad de objetos	84
A) Admisibilidad de la acumulación	84
B) Cuantificación en los supuestos admisibles de acumulación	86
2. Corrección de la cuantificación a través de la laxitud del tenor del art. 253.2 LECiv y la posibilidad de impugnación	87
A) Posible e indirecta corrección de la cuantificación	87
B) Posibilidad de impugnación	88
IV. Posibilidad de acumulación de pretensiones y de procesos	89
1. Juicio ordinario	91
A) Acumulación inicial de pretensiones	92
B) Acumulación sobrevenida de pretensiones	96
C) Acumulación de procesos	98
2. Juicio verbal	101
A) Acumulación inicial de pretensiones objetivo-subjetiva	101
B) Acumulación inicial de pretensiones objetiva	105
C) Acumulación sobrevenida de pretensiones	108
D) Acumulación de procesos	110
3. Posibles acumulaciones a juicios universales	111
A) Acumulación a proceso concursal	111
B) Acumulación a juicio hereditario	116
V. Prejudicialidad	117
1. Civil	118
2. Penal	120
3. Otras	123

CAPÍTULO II

ASPECTOS GENERALES Y ESPECIALIDADES EN TODO JUICIO DE DESAHUCIO

I. Capacidad y legitimación	125
1. Capacidad	125
A) Capacidad para ser parte y de actuación procesal	126
a) Capacidad para ser parte	126
b) Capacidad de actuación procesal	128
c) Tratamiento procesal de la capacidad para ser parte y de actuación procesal	129
B) Capacidad de postulación	130
a) Sobre la preceptividad de la postulación en los juicios por desahucio	130
b) Tratamiento procesal de la postulación	132
2. Legitimación, pluralidad de partes y situación de litisconsorcio	135
A) Legitimación	135
a) Legitimación activa	136
b) Legitimación pasiva	139
c) Tratamiento procesal	140
B) Legitimación y litisconsorcio activo	142
C) Pluralidad de partes y situación de litisconsorcio pasivo necesario	144
D) Intervención	150
E) Tratamiento procesal de la legitimación y del litisconsorcio necesario	151
II. Jurisdicción y competencia	153
1. Jurisdicción	153
A) La llamada competencia internacional	153
B) La sumisión a arbitraje	155
2. Competencia	162
A) Genérica	162
B) Objetiva	166
C) Territorial	169
D) Funcional	172

	<i>Página</i>
III. La satisfacción de las rentas para recurrir como especialidad común para los procesos que lleven aparejado el lanzamiento	177
1. Ámbito del art. 449 LECiv	181
A) Procesos a los que se aplica	181
B) Partidas que integra	186
2. Otras cuestiones	188
A) Acreditación de la «satisfacción»	188
B) Posibilidad de consignación o depósito	189
C) Control de oficio y posible subsanación	190
D) Consideraciones sobre la admisibilidad de los recursos extraordinarios	193

CAPÍTULO III

ESPECIALIDADES PROCESALES POR MOTIVOS DIVERSOS: DESAHUICIOS POR PRECARIO Y ARBITRAL

I. Especialidades procesales según el tipo de bien o la naturaleza del arrendamiento	197
1. Finca rústica	197
2. Arrendamiento financiero	200
II. Especialidades en función de una particular relación entre titular y poseedor: desahucio por precario	202
1. Desahucio por precario como juicio verbal con especialidades limitadas y relativamente poco relevantes	202
2. Referencia al ámbito objetivo del juicio de desahucio por precario y a la eventual inadecuación de procedimiento	203
A) Ámbito objetivo del juicio de desahucio por precario	203
B) La eventual titularidad a favor del demandado como cuestión de fondo y no como cuestión procesal a efectos de inadecuación de procedimiento	208
3. La legitimación en la jurisprudencia	210
A) Legitimación activa	211
B) Legitimación pasiva y litisconsorcio necesario	212
4. Carácter plenario y alcance de la decisión sobre el título de ocupación	213
A) Carácter plenario del juicio y la delimitación de su cuestión de fondo	213

	<i>Página</i>
B) Alegación y prueba de la inexistencia de precario como cuestión de fondo	221
a) Prueba del pago en contraprestación por la posesión del ocupante	221
b) El título posesorio a favor del demandado	223
C) Resolución y alcance de su efecto de cosa juzgada	226
III. Especialidades consecuencia de la existencia de convenio de arbitraje: desahucio arbitral	230
1. Viabilidad del convenio arbitral para someter la resolución del arrendamiento y operatividad de la declinatoria	230
2. Sobre la inadecuación del procedimiento arbitral para instrumentar determinadas pretensiones de desahucio	235
A) Especialidades en materia de desahucio y su posible o imposible incorporación en el procedimiento arbitral	237
a) Especialidades incompatibles en el procedimiento arbitral	237
b) Especialidades innecesarias en el procedimiento arbitral	239
c) Especialidades que podrán introducirse en el arbitraje mediante acuerdo de las partes o decisión de los árbitros	240
B) Dudas sobre el ejercicio de la facultad enervadora en el procedimiento arbitral	242
a) Consideraciones iniciales a favor de la posibilidad de ejercicio directo de la facultad enervadora en el arbitraje y algunas consecuencias	242
b) Algunas dificultades de encaje: <i>dies a quo</i> y <i>dies ad quem</i> para hacer efectiva la enervación	243
c) La constancia en la demanda y en la citación de la posibilidad de enervación	246
d) La dudosa viabilidad de la enervación mediante la puesta a disposición ante el Tribunal en el ámbito del procedimiento arbitral	246
e) La integración del procedimiento en caso de impugnación y la condena en costas	247
C) Problemas que genera la ejecución del laudo pendiente la acción de anulación	247
3. Síntesis sobre la inadecuación del procedimiento arbitral	249

	<i>Página</i>
CAPÍTULO IV	
ESPECIALIDADES PROCESALES EXCLUSIVAS DEL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR EXTINCIÓN DEL PLAZO Y POR FALTA DE PAGO	
I. Especialidades comunes para todo desahucio por extinción del plazo y por falta de pago	253
1. Exclusión del conocimiento de los jueces de paz	253
2. Particularidades en la designación de abogado y procurador ...	254
3. Designación como domicilio del demandado de la vivienda o local objeto de arrendamiento (arts. 155.3.II y 161.3 LECiv) y notificación por edictos en caso de que no sea hallado para comunicar (art. 164.III LECiv) así como en caso de incomparecencia (art. 497.2.III LECiv)	260
4. Sumariedad y exclusión de efecto de cosa juzgada (arts. 444.1 y 447.2 LECiv)	266
A) Carácter sumario y algunos apuntes en torno a la doctrina jurisprudencial sobre las «cuestiones complejas»	267
B) Sumariedad y acumulación de la pretensión de reclamación de rentas	276
C) Inoperancia de los efectos de cosa juzgada en la Ley y en la Jurisprudencia	280
5. Reconocimiento de posibilidades de acumulación (art. 438.1.3.3ª LECiv)	287
6. Improcedencia del recurso de queja (art. 494 LECiv)	288
7. Posibilidad de solicitar ejecución en demanda (art. 437.3 <i>in fine</i> y 549.3 LECiv)	289
8. Exclusión del plazo de espera del art. 548 LECiv en ejecución (art. 549.4 LECiv)	290
9. Advertencias de lanzamiento (art. 440.3 LECiv)	290
II. Especialidad específica para el juicio por desahucio por falta de pago de inmueble urbano o rústico	291
1. Posibilidad de enervación y sus consecuencias	292
A) Ámbito de aplicación a los desahucios de finca urbana o rústica por falta de pago	293
B) La determinación cuantitativa de la cantidad para hacer viable la enervación	296
a) Discrepancias en las cantidades reclamadas en la demanda	297

	<i>Sumario</i>
	<i>Página</i>
b) Conocimiento por el arrendatario y acreditación por el arrendador de la cantidad exactamente adeudada	298
C) Consecuencias aparejadas a la mera posibilidad de enervación	300
a) Inadmisión de la demanda si el arrendador no indica las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (art. 439.3 LECiv)	300
b) Contenido de la citación para la vista	307
D) Aspectos del procedimiento a seguir para la efectividad de la enervación	315
a) «Dies a quo» y «dies ad quem» para el pago o la puesta a disposición	315
b) Vías taxativamente previstas para proceder a la enervación	321
c) Consecuencias de la enervación	322
E) Enervación y estado concursal del arrendatario	325
F) Enervación y condena en costas	328
III. Especialidades para juicios por extinción del plazo y por falta de pago exclusivamente de inmuebles urbanos	329
1. Posibilidad de condonación condicionada y advertencia en la citación para la vista (arts. 437.3 y 440.3 LECiv)	331
A) Advertencia en la citación para la vista	334
B) El «compromiso» condicionado como derecho y obligación tanto del demandante como del demandado	336
a) El incumplimiento del desalojo dentro del plazo y el título ejecutivo, con especial referencia al vencimiento anticipado	340
b) El desalojo de hecho sin aceptación expresa del compromiso	346
C) Condonación total o parcial y expresión de la cantidad concreta	347
2. Plazo para dictar sentencia y para su notificación mediante comparecencia como previsión exclusiva para los desahucios de finca urbana (art. 447.1 LECiv)	348
A) El plazo para dictar sentencia	348
B) La notificación	348
3. Exclusión de la rebeldía en caso de incomparecencia (art. 440.3 <i>in fine</i> LECiv)	351

	<i>Página</i>
4. Citación para recibir la notificación el sexto día del señalado para la vista	354
5. Instrumentos de agilización procedimental. El desahucio de finca urbana por falta de pago como juicio rápido civil	356
A) Presentación de la demanda ante la Oficina de señalamiento inmediato	357
B) Diligencias de registro y reparto	359
C) Señalamiento de vista y de lanzamiento anticipado	360
a) Señalamiento anticipado de la vista	360
b) Señalamiento de lanzamiento anticipado	362
c) Citación	366
D) Decisión sobre la admisión a trámite por el Juzgado correspondiente por turno de reparto	366
E) El turno de asistencia continuado	366
F) Funciones de los procuradores de los tribunales	367
 CAPÍTULO V MEDIDAS CAUTELARES Y EJECUCIÓN	
I. Medidas cautelares	371
1. Posibilidad fáctica y jurídica de adopción de medidas cautelares en los juicios por desahucio	371
2. Medidas cautelares específicamente previstas para garantizar determinadas y posibles situaciones accesorias en la ejecución ..	373
A) Embargo preventivo para garantizar la responsabilidad por daños y perjuicios consecuencia de la existencia de desperfectos en el inmueble	374
B) Otras posibles medidas cautelares	375
a) Las medidas de garantía por no poder cumplirse de inmediato el requerimiento de entregar el inmueble	375
b) El embargo preventivo especial para asegurar el pago de eventuales indemnizaciones sustitutorias y las costas de la ejecución	376
II. Ejecución. Provisional y definitiva	376
1. Ejecución provisional	376
A) Régimen general	376
B) La problemática admisibilidad en la sentencia que implique el lanzamiento	379

	<i>Página</i>
a) Problemática admisibilidad de ejecución provisional ..	379
b) Régimen de la oposición	383
2. Ejecución definitiva	385
A) Configuración del auto conteniendo la orden general de ejecución y del decreto conteniendo las medidas	387
a) Acuerdo y requerimiento de abandono del inmueble ...	387
b) Determinación subjetiva	388
c) Medidas complementarias	389
d) Notificación del auto despachando ejecución y del requerimiento para cumplimiento	390
e) Impugnación frente al auto que decida sobre el despacho de ejecución	391
B) Requerimiento y plazos de cumplimiento	391
a) Plazo de espera del art. 548 LECiv	391
b) Requerimiento para el cumplimiento inmediato y establecimiento de plazos en determinados supuestos	392
C) Ejecución en el caso de vivienda habitual	393
D) El cumplimiento del requerimiento	395
E) La presencia de muebles	396
a) Retirada de los muebles del ejecutado	396
b) Procedimiento para resolver sobre el pago de plantaciones o instalaciones	399
F) La presencia de terceros en el inmueble	401
a) Actividad preparatoria: conocimiento por el tribunal de la existencia de terceros	403
b) Inicio del procedimiento a instancia del ejecutante ...	405
c) Trámites subsiguientes e integración de los mismos ...	405
G) El lanzamiento anticipado o también llamado «express» ..	410
H) La imposibilidad de ejecución y sustitución por ejecución genérica	410
LISTADO DE JURISPRUDENCIA CITADA	413

ANEXOS

I. Algunos apuntes sobre las causas de desahucio	433
--	-----

	<i>Página</i>
1. Contrato de arrendamiento urbano celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985	433
A) Contrato de arrendamiento de vivienda	433
a) Causas de resolución contractual previstas en los arts. 114 a 118 TRLAU/1964	439
b) Régimen de subrogación y extinción por fallecimiento	439
c) Incremento de importes debidos por el arrendatario	440
B) Contrato de arrendamiento de local de negocio	440
a) Causas de resolución contractual previstas en los arts. 114, 117 y 118 TRLAU/1964	441
b) Régimen de subrogación y extinción por fallecimiento	441
c) Incremento de importes debidos por el arrendatario	442
2. Contrato de arrendamiento urbano celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y hasta el 1 de enero de 1995	443
A) Contrato de arrendamiento de vivienda	443
B) Contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y de local de negocio	443
3. Contrato de arrendamiento urbano celebrado con la vigencia de la LAU/1994 (a partir del 1 de enero de 1995)	443
A) Contrato de arrendamiento de vivienda	443
B) Contrato de arrendamiento para uso distinto a vivienda	444
4. Contrato de arrendamiento rústico	444
A) Contrato de arrendamiento rústico celebrado hasta el 27 de mayo de 2004	445
B) Contrato de arrendamiento rústico celebrado a partir del 27 de mayo de 2004	447
II. Formularios juicio verbal	448
1. Demanda de desahucio de finca urbana por expiración del plazo contractual	448
2. Demanda de desahucio de finca rústica por expiración del plazo contractual	453
3. Demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago sin posibilidad de enervación	457
4. Demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago con posibilidad de enervación y con acumulación de reclamación de rentas	462
5. Demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago con ofrecimiento de condonación	466

	<i>Página</i>
6. Demanda de desahucio de finca rústica por falta de pago sin posibilidad de enervación	471
7. Escrito consignando rentas en procedimiento de desahucio de finca urbana por falta de pago	476
8. Demanda de desahucio de finca urbana por precario	477
9. Demanda de desahucio de finca rústica por precario	480
III. Formularios juicio ordinario	483
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	483
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>	487
3. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de la realización por parte del arrendatario de obras no consentidas por la arrendadora	491
4. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia del incumplimiento por parte del arrendatario de obligaciones contractuales esenciales	495
5. Demanda de juicio ordinario por desahucio de vivienda consecuencia de la cesión o subarriendo inconscientes	498
6. Demanda de juicio ordinario por desahucio de local de negocio consecuencia del subarriendo o cesión sin notificación fehaciente al arrendador	502
7. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de los daños causados dolosamente por el arrendatario en la vivienda o local arrendados	505
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	509
9. Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente	512
ÍNDICE CRONOLÓGICO DE DISPOSICIONES CITADAS	517
BIBLIOGRAFÍA CITADA	521