

# Los juicios por desahucio

Especialidades procesales para la recuperación del Inmueble arrendado, okupado o en precario

José Bonet Navarro

Esta quinta edición, además de incorporar la jurisprudencia más reciente, así como revisar y ampliar los formularios, se actualiza con todas las reformas legislativas, tanto las que afectan a cuestiones generales o más o menos tangenciales, como puede ser la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil o el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; como también las referentes a temas específicos como la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, la Ley 5/2018 de 11 de junio que modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de ocupación ilegal de viviendas, así como el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Aunque conserva la metodología expositiva, adapta su sistemática al marco legal actual, y se amplía en varios puntos, especialmente con una referencia exhaustiva al desahucio de vivienda okupada. Y como resultado, esta quinta edición ofrece un análisis actualizado y pormenorizado de todas y cada una de las especialidades previstas por el legislador para los juicios por desahucio del inmueble arrendado, okupado y en precario. En la misma se plantean los principales problemas interpretativos y de aplicación de las normas procesales para ofrecer soluciones fundadas en sólidos pilares dogmáticos, siempre con vocación científica y práctica. Más en concreto, tras abordar aspectos generales como la adecuación de procedimiento, la cuantificación o las posibilidades de acumulación, se estudian aspectos generales y comunes para todos los juicios de desahucio como la legitimación o la competencia, sin omitir tratar el desahucio arbitral, por precario o de vivienda okupada. Se analizan todas las especialidades previstas como, entre otras, la sumariedad, posibilidad de enervación, propuesta de condonación condicionada y hasta los instrumentos de agilización procesal sin orillar para ello una perspectiva crítica. Por supuesto, se presta particular atención al procedimiento monitorio especial que se instrumenta en el desahucio por falta de pago, o al incidente para la recuperación pretendidamente inmediata de la posesión de la vivienda okupada. Por último, se dedica un capítulo a las medidas cautelares y al proceso de ejecución.

La obra se dirige a todo aquel estudioso que pretenda conocer con profundidad la dimensión procesal de los juicios por desahucio, tanto al investigador como a los profesionales, principalmente abogados, letrados de la Administración de Justicia, jueces y magistrados.

*El precio de esta obra incluye la publicación en formato DUO sin coste adicional (papel + libro electrónico).*

ACCEDE A LA VERSIÓN EBOOK  
SIGUIENDO LAS INDICACIONES  
DEL INTERIOR DEL LIBRO



C.M.: 74005

ISBN: 978-84-1390-445-0



**Los juicios por desahucio**  
Especialidades procesales para la recuperación del Inmueble arrendado, okupado o en precario

José Bonet Navarro

5ª EDICIÓN

THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**

5ª EDICIÓN

# Los juicios por desahucio

Especialidades procesales para la recuperación del Inmueble arrendado, okupado o en precario

José Bonet Navarro

INCLUYE LIBRO ELECTRÓNICO  
**THOMSON REUTERS PROVIEW™**

THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**

JOSÉ BONET NAVARRO  
*Catedrático de Derecho Procesal.*  
*Universidad de Valencia*

**Consejo Thomson Reuters Aranzadi**

D. JAVIER MOSCOSO DEL PRADO MUÑOZ  
*Presidente*

D. LUIS MARÍA CAZORLA PRIETO  
*Vicepresidente*

*VOCALES*

D. ALBERTO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO

D<sup>a</sup>. ANA BELÉN CAMPUZANO LAGUILLO

D. ÁNGEL CARRASCO PERERA

D<sup>a</sup>. CARMEN CHINCHILLA MARÍN

D. FAUSTINO CORDÓN MORENO

D. ANTONIO FERNÁNDEZ DE BUJÁN Y FERNÁNDEZ

D. MARIO GARCÉS SANAGUSTÍN

D. JOSÉ LUIS GARCÍA DELGADO

D. EUGENIO GAY MONTALVO

D. JACOBO BARJA DE QUIROGA

D. LUIS MARTÍN REBOLLO

D. ALFREDO MONTOYA MELGAR

D. JULIO MUERZA ESPARZA

D. ALBERTO PALOMAR OLMEDA

D. GONZALO QUINTERO OLIVARES

D. TOMÁS RAMÓN FERNÁNDEZ

D. GONZALO RODRÍGUEZ MOURULLO

D. JUAN SÁNCHEZ-CALERO GUILARTE

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> LUISA SEGOVIANO ASTABURUAGA

D. ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO

D. EUGENIO SIMÓN ACOSTA

# LOS JUICIOS POR DESAHUCIO

Especialidades procesales para  
la recuperación del inmueble  
arrendado, okupado o en precario

QUINTA EDICIÓN

THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**

Primera edición, 2007  
 Segunda edición, 2009  
 Tercera edición, 2010  
 Cuarta edición, 2013  
 Quinta edición, 2021



THOMSON REUTERS PROVIEW eBooks  
 Incluye versión en digital

“Este trabajo se enmarca en la actividad del Proyecto: “Justicia penal ante los retos de la eficiencia, la seguridad y las garantías procesales, en especial la instrucción y las técnicas de simplificación del enjuiciamiento de los delitos (Justicrim)”, cuyo investigador principal es Ricardo Juan Sánchez y financiado por financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (RTI2018-095424-B-I00”).

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.

La Editorial se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de esta obra o partes de ella sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra ([www.conlicencia.com](http://www.conlicencia.com); 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

Por tanto, este libro no podrá ser reproducido total o parcialmente, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento y recuperación informáticos o cualquier otro medio, quedando prohibidos su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo, por escrito, del titular o titulares del copyright.

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters  
 Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2021 [Thomson Reuters (Legal) Limited / José Bonet Navarro]  
 © Portada: Thomson Reuters (Legal) Limited

Editorial Aranzadi, S.A.U.  
 Camino de Galar, 15  
 31190 Cizur Menor (Navarra)  
 ISBN: 978-84-1390-266-1  
 DL NA 492-2021

Printed in Spain. Impreso en España  
 Fotocomposición: Editorial Aranzadi, S.A.U.  
 Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL  
 Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11  
 31013 - Pamplona

## Sumario

	<i>Página</i>
SIGLAS, ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS USADAS .....	21
PRESENTACIÓN .....	25

### CAPÍTULO I

#### TIPOLOGÍA PROCEDIMENTAL PARA EL DESAHUCIO: ADECUACIÓN, CUANTIFICACIÓN Y OBJETO

I. <b>Ámbito del juicio de desahucio y aproximación a su regulación mediante diversas y dispersas especialidades</b> .....	43
1. <i>De la pluralidad de procesos especiales en diversas leyes materiales a las diversas y dispersas especialidades en la LECiv</i> .....	43
A. Voluntad inicial de la LECiv de poner fin a la pluralidad de procesos de desahucio preexistente .....	43
B. Naturaleza del desahucio como juicio común con especialidades, salvo el que se basa en la falta de pago .....	46
C. Previsión de especialidades cualitativa y cuantitativa-mente variables en función de la causa en que se funde la recuperación .....	51
a. Especialidades para todo tipo de desahucio .....	51
b. Especialidades para desahucios por expiración del plazo y por falta de pago .....	53
c. Especialidades para desahucios por falta de pago ....	57
d. Especialidades para desahucios por falta de pago y por expiración del plazo referidos a inmuebles urbanos .....	60
e. Especialidad quizá exclusiva para desahucio por falta de pago de inmuebles urbanos .....	62
2. <i>Ámbito amplio de los juicios por desahucio</i> .....	63

	<i>Página</i>
<b>II. Adecuación del procedimiento de desahucio en atención a la causa de extinción del contrato de arrendamiento o de la situación de precario</b> .....	67
1. <i>La adecuación al juicio ordinario como regla general</i> .....	70
2. <i>La adecuación del juicio verbal como regla especial</i> .....	79
A. Desahucio de bienes arrendados excluidos del juicio ordinario .....	79
a. Desahucio por falta de pago .....	81
b. Desahucio por expiración del plazo .....	84
c. Reclamación de cantidad .....	86
d. Adecuación al juicio verbal, en atención a la cuantía cuando pueda valorarse .....	88
B. Desahucio de finca cedida en precario (art. 250.1.2.º) y desahucio de vivienda okupada (art. 250.1.4.º) .....	88
<b>III. La cuantificación del pleito y su constancia en la demanda</b> .....	98
1. <i>Cuantificación en los supuestos de pluralidad de objetos</i> .....	100
A. Admisibilidad de la acumulación .....	100
B. Cuantificación en los supuestos admisibles de acumulación .....	102
2. <i>Corrección de la cuantificación a través de la laxitud del tenor del art. 253.2 LECiv y la posibilidad de impugnación</i> .....	103
A. Posible e indirecta corrección de la cuantificación .....	103
B. Posibilidad de impugnación .....	104
<b>IV. Posibilidad de acumulación de pretensiones y de procesos</b> .....	105
1. <i>Juicio ordinario</i> .....	107
A. Acumulación inicial de pretensiones .....	108
B. Acumulación sobrevenida de pretensiones .....	111
C. Acumulación de procesos .....	113
2. <i>Juicio verbal</i> .....	116
A. Acumulación inicial de pretensiones objetivo-subjetiva .....	116
B. Acumulación inicial de pretensiones objetiva .....	119
C. Acumulación sobrevenida de pretensiones .....	123
D. Acumulación de procesos .....	124

	<i>Página</i>
3. <i>Posibles acumulaciones a juicios universales</i> .....	125
A. Acumulación a proceso concursal .....	125
B. Acumulación a juicio hereditario .....	129
<b>V. Prejudicialidad</b> .....	131
1. <i>Civil</i> .....	132
2. <i>Penal</i> .....	135
3. <i>Otras</i> .....	138

**CAPÍTULO II  
ASPECTOS GENERALES Y ESPECIALIDADES EN TODO  
JUICIO DE DESAHUCIO**

<b>I. Capacidad y legitimación</b> .....	141
1. <i>Capacidad</i> .....	141
A. Capacidad para ser parte y de actuación procesal .....	142
a. Capacidad para ser parte .....	142
b. Capacidad de actuación procesal .....	144
c. Tratamiento procesal de la capacidad para ser parte y de actuación procesal .....	145
B. Capacidad de postulación .....	146
a. Sobre la preceptividad de la postulación en los juicios por desahucio .....	146
b. Tratamiento procesal de la postulación .....	147
2. <i>Legitimación, pluralidad de partes y situación de litisconsorcio</i> .....	150
A. Legitimación .....	150
a. Legitimación activa .....	151
b. Legitimación pasiva .....	154
c. Tratamiento procesal .....	155
B. Legitimación y litisconsorcio activo .....	157
C. Pluralidad de partes y situación de litisconsorcio pasivo necesario .....	159
D. Intervención .....	167
E. Tratamiento procesal de la legitimación y del litisconsorcio necesario .....	167

	<i>Página</i>
<b>II. Jurisdicción y competencia</b> .....	169
1. <i>Jurisdicción</i> .....	169
A. La llamada competencia internacional .....	169
B. La sumisión a arbitraje .....	171
C. Sometimiento a mediación .....	176
2. <i>Competencia</i> .....	178
A. Objetiva .....	182
B. Territorial .....	184
C. Funcional .....	187
<b>III. La satisfacción de las rentas para recurrir como especialidad común para los procesos que lleven aparejado el lanzamiento</b> .....	191
1. <i>Ámbito del art. 449 LECiv</i> .....	196
A. Procesos a los que se aplica .....	196
B. Partidas que integra .....	202
2. <i>Otras cuestiones</i> .....	204
A. Acreditación de la "satisfacción" .....	204
B. Posibilidad de consignación o depósito .....	204
C. Control de oficio y posible subsanación .....	206
D. Consideraciones sobre la admisibilidad de los recursos extraordinarios .....	209

CAPÍTULO III

**ESPECIALIDADES PROCESALES POR MOTIVOS DIVERSOS:  
DESAHUCIOS POR PRECARIO, DE VIVIENDA  
OKUPADA Y ARBITRAL**

<b>I. Especialidades procesales según el tipo de bien o la naturaleza del arrendamiento</b> .....	213
1. <i>Finca rústica</i> .....	213
2. <i>Arrendamiento financiero</i> .....	216
<b>II. Especialidades en función de una particular relación entre titular y poseedor: desahucio por precario</b> .....	218
1. <i>Desahucio por precario como juicio verbal con especialidades limitadas y relativamente poco relevantes</i> .....	218

	<i>Página</i>
2. <i>Referencia al ámbito objetivo del juicio de desahucio por precario y a la eventual inadecuación de procedimiento</i> .....	220
A. <i>Ámbito objetivo del juicio de desahucio por precario</i> ....	220
B. La eventual titularidad a favor del demandado como cuestión de fondo y no como cuestión procesal a efectos de inadecuación de procedimiento .....	227
3. <i>La legitimación en la jurisprudencia</i> .....	232
A. Legitimación activa .....	233
B. Legitimación pasiva y litisconsorcio necesario .....	235
4. <i>Carácter plenario y alcance de la decisión sobre el título de ocupación</i> ....	238
A. Carácter plenario del juicio y la delimitación de su cuestión de fondo .....	238
B. Alegación y prueba de la inexistencia de precario como cuestión de fondo .....	247
a. Prueba del pago en contraprestación por la posesión del ocupante .....	247
b. El título posesorio a favor del demandado .....	249
C. Resolución y alcance de su efecto de cosa juzgada .....	254
<b>III. Especialidades en función de la inexistencia de relación entre determinados titulares y el poseedor: desahucio de vivienda okupada</b> .....	258
1. <i>Alternativas procesales para la recuperación de inmueble okupado</i> .....	259
A. La conveniencia solo en ciertas condiciones de la vía penal .....	259
B. La opción por la vía civil .....	266
C. El juicio de desahucio de vivienda okupada del art. 250.1.4. <sup>a</sup> LECiv .....	267
2. <i>Limitaciones en la legitimación activa y la ampliación de la pasiva a los ignorados ocupantes</i> .....	270
3. <i>Posible inadecuación de procedimiento</i> .....	273
4. <i>Íter procedimental, con referencia especial al incidente para la recuperación inmediata de la vivienda okupada</i> .....	277
5. <i>La ductilidad del procedimiento y su rapidez meramente teórica o casual en la práctica</i> .....	284

	<i>Página</i>
6. <i>Sumariedad y exclusión de cosa juzgada</i> .....	286
7. <i>La intervención de los servicios sociales en los supuestos de vulnerabilidad social</i> .....	287
<b>IV. Especialidades consecuencia de la existencia de convenio de arbitraje: desahucio arbitral</b> .....	<b>291</b>
1. <i>Viabilidad del convenio arbitral para someter la resolución del arrendamiento y operatividad de la declinatoria</i> .....	292
2. <i>Sobre la inadecuación del procedimiento arbitral para instrumentar determinadas pretensiones de desahucio</i> .....	296
A. <i>Especialidades en materia de desahucio y su posible o imposible incorporación en el procedimiento arbitral</i> .....	298
a. <i>Especialidades incompatibles en el procedimiento arbitral</i> .....	298
b. <i>Especialidades innecesarias en el procedimiento arbitral</i> .....	300
c. <i>Especialidades que podrán introducirse en el arbitraje mediante acuerdo de las partes o decisión de los árbitros</i> .....	301
B. <i>Dudas sobre el ejercicio de la facultad enervadora en el procedimiento arbitral</i> .....	303
a. <i>Consideraciones iniciales a favor de la posibilidad de ejercicio directo de la facultad enervadora en el arbitraje y algunas consecuencias</i> .....	303
b. <i>Algunas dificultades de encaje: dies a quo y dies ad quem para hacer efectiva la enervación</i> .....	304
c. <i>La constancia en la demanda y en la citación de la posibilidad de enervación</i> .....	306
d. <i>La dudosa viabilidad de la enervación mediante la puesta a disposición ante el Tribunal en el ámbito del procedimiento arbitral</i> .....	307
e. <i>La integración del procedimiento en caso de impugnación y la condena en costas</i> .....	307
C. <i>Problemas que genera la ejecución del laudo pendiente la acción de anulación</i> .....	308
3. <i>Síntesis sobre la inadecuación del procedimiento arbitral</i> .....	309

**CAPÍTULO IV  
ESPECIALIDADES PROCESALES EXCLUSIVAS  
DEL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN  
DEL PLAZO Y POR FALTA DE PAGO**

	<i>Página</i>
<b>I. El especialidades comunes para todo desahucio por expiración del plazo y por falta de pago</b> .....	<b>313</b>
1. <i>Exclusión del conocimiento de los jueces de paz</i> .....	314
2. <i>Particularidades en la designación de abogado y procurador</i> .....	314
3. <i>Designación como domicilio del demandado de la vivienda o local objeto de arrendamiento (arts. 155.3.II y III y 161.3 LECiv) y notificación por edictos en caso de que no sea hallado para comunicar (art. 164.IV LECiv) así como en caso de incomparecencia (art. 497.2.III LECiv)</i> .....	320
4. <i>Sumariedad y exclusión de efecto de cosa juzgada (arts. 444.1 y 447.2 LECiv)</i> .....	326
A. <i>Carácter sumario y algunos apuntes en torno a la doctrina jurisprudencial sobre las "cuestiones complejas"</i> .....	328
B. <i>Sumariedad y acumulación de la pretensión de reclamación de rentas</i> .....	344
C. <i>Inoperancia de los efectos de cosa juzgada en la ley y en la jurisprudencia</i> .....	348
5. <i>Reconocimiento expreso de posibilidades de acumulación (art. 437.4.3.ª LECiv)</i> .....	356
6. <i>Improcedencia del recurso de queja (art. 494 LECiv) y limitación en los recursos cuando la cuantía no supere los tres mil euros (art. 455.1 LEC)</i> .....	357
7. <i>Advertencias de lanzamiento fijado día y hora antes de un mes de la fecha señalada para la vista (art. 440.4 LECiv)</i> .....	358
8. <i>Posibilidad de solicitar ejecución en demanda (arts. 437.3 in fine y 549.3 LECiv)</i> .....	359
9. <i>Exclusión del plazo de espera del art. 548 LECiv en ejecución (art. 549.4 LECiv)</i> .....	360
<b>II. Especialidad específica para el juicio por desahucio por falta de pago por inmueble urbano o rústico</b> .....	<b>361</b>

	<i>Página</i>
1. Posibilidad de enervación y sus consecuencias .....	362
A. Ámbito de aplicación a los desahucios de finca urbana o rústica por falta de pago .....	364
B. La determinación cuantitativa de la cantidad para hacer viable la enervación .....	366
a. Discrepancias en las cantidades reclamadas en la demanda .....	367
b. Conocimiento por el arrendatario y acreditación por el arrendador de la cantidad exactamente adeudada .....	368
C. Consecuencias aparejadas a la mera posibilidad de enervación .....	370
a. Inadmisión de la demanda si el arrendador no indica las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (art. 439.3 LECiv) .....	370
b. Contenido del requerimiento .....	376
D. Aspectos del procedimiento a seguir para la efectividad de la enervación .....	384
a. "Dies a quo" y "dies ad quem" para el pago o la puesta a disposición .....	384
b. Vías taxativamente previstas para proceder a la enervación .....	391
c. Consecuencias de la enervación .....	393
E. Enervación y estado concursal del arrendatario .....	396
F. Enervación y condena en costas .....	398
2. Sustanciación mediante la técnica monitoria .....	400
A. El procedimiento monitorio: una panacea no exenta de contraindicaciones .....	402
a. La insuficiente comprensión de la tutela judicial mediante la técnica monitoria .....	403
b. El efecto preclusivo de la oposición y la muy limitada posibilidad de introducir material fáctico por el deudor .....	408
c. La inutilidad del monitorio salvo mejor criterio del deudor, cuando la cuantía corresponda con la del juicio ordinario .....	412
3. El monitorio de desahucio conforme al art. 440.3 LECiv .....	415
A. Vía procesal adecuada .....	416

	<i>Página</i>
B. Ubicación sistemática y un apunte sobre su naturaleza jurídica .....	418
C. Demanda y documentos que la acompañarán .....	419
D. Pretensión de extinción de la relación arrendaticia, consiguiente lanzamiento y la obligación de pago .....	420
E. Eventualidades ofrecidas al requerido y consecuencia de su actitud .....	422
a. Mayor juego de eventualidades ofrecidas al demandado .....	422
b. Informaciones y advertencias incluidas en el requerimiento .....	424
F. Consecuencias derivadas de la actitud del requerido .....	426
<b>III. Especialidades para juicios por expiración del plazo y por falta de pago exclusivamente de inmuebles urbanos .....</b>	<b>429</b>
1. Posibilidad de condonación condicionada y advertencia en la citación para la vista (arts. 437.3 y 440.3 LECiv) .....	431
A. Advertencia en el requerimiento de pago o en la correspondiente citación para la vista .....	434
B. El "compromiso" condicionado como derecho y obligación tanto del demandante como del demandado .....	436
a. El incumplimiento del desalojo dentro del plazo y el título ejecutivo, con especial referencia al vencimiento anticipado .....	440
b. El desalojo de hecho sin aceptación expresa del compromiso .....	444
C. Condonación total o parcial y expresión de la cantidad concreta .....	445
2. Plazo para dictar sentencia y para su notificación mediante comparecencia como previsión exclusiva para los desahucios de finca urbana (art. 447.1 LECiv) .....	447
A. El plazo para dictar sentencia .....	447
B. La notificación .....	447
3. Instrumentos de agilización procedimental. El desahucio de finca urbana por expiración del plazo y por falta de pago como juicio rápido civil .....	449
A. Presentación de la demanda ante la Oficina de señalamiento inmediato .....	451

	<i>Página</i>
B. Diligencias de registro y reparto .....	453
C. Señalamiento de vista y de lanzamiento anticipado .....	454
a. Señalamiento anticipado de la vista .....	454
b. Señalamiento de lanzamiento anticipado .....	455
c. Citación .....	459
D. Decisión sobre la admisión a trámite por el Juzgado correspondiente por turno de reparto .....	459
E. El turno de asistencia continuado .....	459
F. Funciones de los procuradores de los tribunales .....	460
4. <i>Suspensión del procedimiento en casos de vulnerabilidad</i> .....	462
<b>IV. Consecuencias de la inasistencia a la eventual vista y otras previsiones como especialidades quizá exclusivas para juicios por falta de pago de inmuebles urbanos (art. 440.4 LECiv)</b> .....	<b>465</b>
1. <i>Exclusión de la rebeldía en caso de incomparecencia (art. 440.4 LECiv)</i> .....	467
2. <i>Citación para recibir la notificación el sexto día del señalado para la vista</i> .....	470

**CAPÍTULO V  
MEDIDAS CAUTELARES Y EJECUCIÓN**

<b>I. Medidas cautelares</b> .....	<b>473</b>
1. <i>Posibilidad fáctica y jurídica de adopción de medidas cautelares en los juicios por desahucio</i> .....	473
2. <i>Medidas cautelares específicamente previstas para garantizar determinadas y posibles situaciones accesorias en la ejecución</i> .....	475
A. Embargo preventivo para garantizar la responsabilidad por daños y perjuicios consecuencia de la existencia de desperfectos en el inmueble .....	476
B. Otras posibles medidas cautelares .....	477
a. Las medidas de garantía por no poder cumplirse de inmediato el requerimiento de entregar el inmueble .....	477
b. El embargo preventivo especial para asegurar el pago de eventuales indemnizaciones sustitutorias y las costas de la ejecución .....	478

	<i>Página</i>
<b>II. Ejecución. Provisional y definitiva</b> .....	<b>478</b>
1. <i>Ejecución provisional</i> .....	478
A. Régimen general .....	478
B. La problemática admisibilidad en la sentencia que implique el lanzamiento .....	481
a. Problemática admisibilidad de ejecución provisional .....	481
b. Régimen de la oposición .....	484
2. <i>Ejecución definitiva</i> .....	487
A. Configuración del auto conteniendo la orden general de ejecución y del decreto conteniendo las medidas .....	488
a. Acuerdo y requerimiento de abandono del inmueble .....	488
b. Determinación subjetiva .....	489
c. Medidas complementarias .....	491
d. Notificación del auto despachando ejecución y del requerimiento para cumplimiento .....	492
e. Impugnación frente al auto que decida sobre el despacho de ejecución .....	493
B. Requerimiento y plazos de cumplimiento .....	493
a. Plazo de espera del art. 548 LECiv .....	493
b. Requerimiento para el cumplimiento inmediato y establecimiento de plazos en determinados supuestos .....	495
C. Ejecución en el caso de vivienda habitual .....	496
D. El cumplimiento del requerimiento .....	498
E. La presencia de muebles .....	498
a. Retirada de los muebles del ejecutado .....	498
b. Procedimiento para resolver sobre el pago de plantaciones o instalaciones .....	500
F. La presencia de terceros en el inmueble .....	503
a. Actividad preparatoria: conocimiento por el tribunal de la existencia de terceros .....	504
b. Inicio del procedimiento a instancia del ejecutante .....	506
c. Trámites subsiguientes e integración de los mismos .....	507
G. El lanzamiento anticipado o también llamado "express" .....	511



	<i>Página</i>
H. La imposibilidad de ejecución y sustitución por ejecución genérica .....	512
I. La suspensión del lanzamiento de vivienda por causa de vulnerabilidad .....	512
ANEXOS .....	515
<b>I. Algunos apuntes sobre las causas de desahucio</b> .....	<b>515</b>
1. <i>Contrato de arrendamiento urbano celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985</i> .....	516
A. Contrato de arrendamiento de vivienda .....	516
a. Causas de resolución contractual previstas en los artículos 114 a 118 TRLAU/1964 .....	516
b. Régimen de subrogación y extinción por fallecimiento .....	521
c. Incremento de importes debidos por el arrendatario ...	522
B. Contrato de arrendamiento de local de negocio .....	522
a. Causas de resolución contractual previstas en los artículos 114, 117 y 118 TRLAU/1964 .....	522
b. Régimen de subrogación y extinción por fallecimiento .....	523
c. Incremento de importes debidos por el arrendatario ...	524
2. <i>Contrato de arrendamiento urbano celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y hasta el 1 de enero de 1995</i> .....	524
A. Contrato de arrendamiento de vivienda .....	524
B. Contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y de local de negocio .....	525
3. <i>Contrato de arrendamiento urbano celebrado con la vigencia de la LAU/1994 (a partir del 1 de enero de 1995)</i> .....	525
A. Contrato de arrendamiento de vivienda .....	526
B. Contrato de arrendamiento para uso distinto a vivienda ...	527
4. <i>Contrato de arrendamiento rústico</i> .....	527
A. Contrato de arrendamiento rústico celebrado hasta el 27 de mayo de 2004 .....	528
B. Contrato de arrendamiento rústico celebrado a partir del 27 de mayo de 2004 .....	530

	<i>Página</i>
<b>II. Formularios juicio verbal</b> .....	<b>531</b>
1. <i>Demanda de desahucio de finca urbana por expiración del plazo contractual</i> .....	531
2. <i>Demanda de desahucio de finca rústica por expiración del plazo contractual</i> .....	536
3. <i>Demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago sin posibilidad de enervación</i> .....	540
4. <i>Demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago con posibilidad de enervación y con acumulación de reclamación de rentas</i> .....	547
5. <i>Demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago con ofrecimiento de condonación</i> .....	553
6. <i>Demanda de desahucio de finca rústica por falta de pago sin posibilidad de enervación</i> .....	559
7. <i>Escrito consignando rentas en procedimiento de desahucio de finca urbana por falta de pago</i> .....	565
8. <i>Demanda de desahucio de finca urbana por precario</i> .....	570
9. <i>Demanda de desahucio de finca rústica por precario</i> .....	573
10. <i>Demanda de desahucio de vivienda okupada con petición de inmediata entrega de su posesión</i> .....	575
<b>III. Formularios juicio ordinario</b> .....	<b>580</b>
1. <i>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</i> .....	580
2. <i>Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de la extinción del contrato por falta de notificación al arrendador de una subrogación mortis causa</i> .....	583
3. <i>Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de la realización por parte del arrendatario de obras no consentidas por la arrendadora</i> .....	587
4. <i>Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia del incumplimiento por parte del arrendatario de obligaciones contractuales esenciales</i> .....	591
5. <i>Demanda de juicio ordinario por desahucio de vivienda consecuencia de la cesión o subarriendo in consentidos</i> .....	594

	<u>Página</u>
6. <i>Demanda de juicio ordinario por desahucio de local de negocio consecuencia del subarriendo o cesión sin notificación fehaciente al arrendador</i> .....	597
7. <i>Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de los daños causados dolosamente por el arrendatario en la vivienda o local arrendados</i> .....	601
8. <i>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</i> .....	604
9. <i>Demanda de juicio ordinario por desahucio consecuencia de la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente</i> .....	607
<b>BIBLIOGRAFÍA CITADA</b> .....	611

Thomson Reuters ProView. Guía de uso

### *Siglas, acrónimos y abreviaturas usadas*

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