

ÍNDICE:

INTRODUCCIÓN. LAS ÚLTIMAS REFORMAS LEGISLATIVAS DE LOS JUICIOS DE DESAHUCIO

PRIMERA PARTE. LAS DIFERENTES CLASES DE JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO Y SU RESPECTIVO ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Los procesos arrendaticios: la variada tipología procedimental dispuesta para el enjuiciamiento de los litigios en materia arrendaticia
 - 1.1. Juicio ordinario
 - 1.2. Juicio verbal
 - 1.3. Juicio monitorio
2. Los juicios verbales de desahucio
 - 2.1. Juicio de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario
 - 2.1.1. Ámbito de aplicación
 - 2.1.2. La “renta” y las “cantidades debidas por el arrendatario”
 - 2.1.3. Tiempo y lugar para el pago de la renta
 - 2.1.4. El retraso en el pago de la renta como posible causa de desahucio por falta de pago: doctrina jurisprudencial contradictoria
 - 2.2. Juicio de desahucio por expiración del plazo de la relación arrendaticia fijado contractual o legalmente
 - 2.3. El juicio de desahucio por precario
 - 2.3.1. El concepto tradicional de “precario”
 - 2.3.2. El concepto reducido de “precario” empleado en el artículo 250.1.2º LEC
 - 2.3.3. Precario y comodato
3. En particular, el nuevo juicio verbal para el desahucio de “okupas”, introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio: su verdadera naturaleza jurídica

SEGUNDA PARTE. LA CONTROVERTIDA NATURALEZA SUMARIA O PLENARIA DE LOS JUICIOS DE DESAHUCIO

1. Introducción: los caracteres esenciales que diferencian los procesos sumarios de los procesos plenarios
2. El carácter sumario del juicio de desahucio por falta de pago (artículo 250.1.1º LEC)
 - 2.1. La limitación de alegaciones y probatoria característica de los procesos sumarios
 - 2.1.1. Ámbito de la limitación
 - 2.1.2. En particular, la doctrina de la exclusión del juicio de desahucio por falta de pago de las denominadas “cuestiones complejas”
 - 2.1.2.1. Planteamiento

- 2.1.2.2. Límites a la genérica exclusión de las “cuestiones complejas”
- 2.1.2.3. Determinación de “cuestiones complejas”
- 2.1.2.4. La apreciación judicial de una “cuestión compleja” depende del contenido del vínculo arrendaticio, y no de su simple alegación por parte del demandado
- 2.1.2.5. Naturaleza de la sentencia que aprecia la existencia de una “cuestión compleja”
- 2.1.2.6. Exponentes de “cuestiones complejas” excluidas del ámbito del juicio sumario de desahucio por falta de pago
- 2.1.2.7. Exponentes de “cuestiones no complejas” y, por tanto, no excluidas del ámbito del juicio sumario de desahucio por falta de pago”
- 2.1.2.8. ¿Es compleja o no compleja la calificación como histórico o no histórico de un determinado arrendamiento rústico?

2.2. La limitación de los efectos de la cosa juzgada característica de los procesos sumarios

2.2.1. Efectos de cosa juzgada... ¿inexistentes o limitados?

2.2.2. La doctrina jurisprudencial en torno al alcance limitado de los efectos de cosa juzgada de la sentencia que pone fin al juicio de desahucio por falta de pago

3. El dudoso carácter plenario del juicio de desahucio por expiración del plazo fijado contractualmente (art. 250.1.1º LEC)

4. El carácter plenario del juicio de desahucio por precario (art. 250.1.2º LEC)

4.1. De proceso sumario en la anterior LEC de 1881 a proceso plenario en la vigente LEC de 2000

4.1.1. El soporte normativo de la transformación

4.1.2. El fundamento de la transformación

4.2. Consecuencias del carácter plenario del juicio de desahucio por precario

4.2.1. La posibilidad de proponer y enjuiciar “cuestiones complejas”

4.2.1.1. La inaplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la exclusión de la “cuestiones complejas”

4.2.1.2. La no exclusión de “cuestiones complejas” no implica que en el juicio de desahucio por precario puedan enjuiciarse cuestiones que excedan de su ámbito de aplicación

4.2.1.3. Cuestiones excluidas del ámbito del plenario juicio de desahucio por precario

4.2.2. La admisibilidad (limitada) de la reconvención del demandado

4.2.3. La producción de la totalidad de los efectos de la cosa juzgada por parte de la sentencia de fondo que culmina el juicio verbal de desahucio por precario

5. El indiscutible carácter sumario del nuevo juicio verbal para el desahucio de “okupas”, introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio

TERCERA PARTE. LA TRAMITACIÓN PROCESAL DE LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO

1. Los presupuestos procesales

1.1. Presupuestos del órgano judicial: la jurisdicción y la competencia judicial en los juicios verbales de desahucio

1.1.1. Jurisdicción

1.1.2. Competencia judicial

1.2. Presupuestos procesales de las partes: la capacidad y la postulación en los juicios verbales de desahucio

1.3. Presupuestos procesales de la actividad: el requisito del artículo 439.3 LEC

1.4. En particular, el sometimiento al procedimiento de conciliación o intermediación previa introducido novedosamente por la LDV

1.5. En particular, los contenidos de la demanda ex art. 439.6 LEC

2. La iniciación de los juicios de desahucio: ¿demanda sucinta o demanda ordinaria?

3. Estructura y contenidos de la demanda ordinaria por la que se inicia el juicio verbal

3.1. Encabezamiento

3.1.1. Invocación al órgano judicial ante el que se interpone la demanda

3.1.2. Identidad y domicilio de las partes

3.1.3. Identidad de Abogado y Procurador

3.1.4. La editio actionis

3.2. Hechos

3.2.1. Hechos jurídicamente relevantes

3.2.2. Exposición del relato fáctico de la demanda: exigencias formales

3.3. Fundamentos de derecho

3.3.1. Fundamentos de derecho procesales

3.3.2. Fundamentos de derecho materiales

3.3.2.1. Subjetivos: la legitimación de las partes

3.3.2.2. Objetivos: la subsunción fáctica en las normas jurídicas (la fundamentación jurídica material propiamente dicha)

3.4. Petición

4. En particular, los contenidos especiales de la demanda en determinados juicios verbales de desahucio

4.1. El anuncio de condonación ex artículo 437.3 LEC

4.2. La solicitud de ejecución del lanzamiento ex artículo 437.3 LEC

4.3. La expresión, ex artículo 439.3 LEC, de las circunstancias que permitan o no la enervación del desahucio

5. Documentos que han de acompañar a la demanda de desahucio

6. Inadmisión de la demanda de desahucio

7. Admisión de la demanda sucinta en los juicios de desahucio por falta de pago: el subsiguiente requerimiento monitorio al arrendatario (remisión)

8. Admisión de la demanda en los juicios de desahucio no fundamentados en la falta de pago: el escrito de contestación a la demanda

9. Las informaciones que el tribunal ha de proporcionar al demandado y a las Administraciones públicas, subsiguientes a la admisión de la demanda de desahucio (art. 441. 5, 6 y 7 LEC)

10. La contestación a la demanda

10.1. Concepto y caracteres esenciales

10.2. Estructura y contenidos de la contestación a la demanda

10.2.1. Encabezamiento

10.2.2. Hechos

10.2.3. Fundamentos de derecho

10.2.3.1. Fundamentos de derecho procesales

10.2.3.2. Fundamentos de derecho materiales

10.2.4. Petición

10.2.5. Otros contenidos adicionales de la contestación a la demanda: la petición sobre la celebración o no de la vista oral

11. Citación de las partes a la vista oral

11.1. Procedencia y señalamiento de la vista oral

11.2. Contenidos de la citación de las partes a la vista oral

11.2.1. Ilustración sobre la posibilidad de someter el conflicto a una mediación

11.2.2. Ilustración sobre los efectos de la incomparecencia de las partes a la vista oral

11.2.3. Ilustraciones, prevenciones y advertencias sobre temas probatorios

11.2.4. ¿Se ha de ilustrar a las partes en la citación a la vista oral de los extremos a que se refiere el artículo 440.4 LEC?

11.3. Forma de notificar al demandado la demanda de desahucio y de citarle a la vista oral

12. La vista oral

12.1. Comparecencia e incomparecencia de las partes a la vista oral

12.2. El intento de acuerdo entre las partes

12.3. El control de los presupuestos procesales

12.4. Fijación de hechos relevantes y de hechos controvertidos

12.5. La fase final de la vista oral: proposición, admisión y la práctica de la prueba

12.5.1. Proposición de la prueba

12.5.1.1. Iniciativa probatoria

12.5.1.2. Forma de proposición de la prueba: la previa preparación de la proposición de la prueba

12.5.1.3. Límites a la proposición probatoria en los juicios verbales de desahucio de finca urbana por falta de pago

12.5.2. Admisión de la prueba

12.5.3. Práctica de la prueba

13. El trámite de conclusiones

14. La sentencia

14.1. Régimen general de la sentencia en los juicios verbales de desahucio

14.2. El Registro de sentencias firmes de impagos de rentas en alquiler

15. La impugnación de la sentencia de desahucio; en particular, el pago de las rentas como presupuesto de la admisibilidad y como condición del mantenimiento de los recursos del arrendatario frente a la sentencia de desahucio (artículo 449 LEC)

15.1. Concepto y regulación

15.2. Ámbito de aplicación

15.2.1. Recursos frente a sentencias dictadas en juicios de desahucio: ¿operan ambas exigencias en todos los juicios de desahucio?; ¿incluso en aquellos donde no se reclaman las rentas vencidas?

15.2.2. Recursos frente a sentencias estimatorias dictadas en juicios de desahucio

15.2.3. Recursos devolutivos frente a sentencias estimatorias dictadas en juicios de desahucio

15.3. Fundamento

15.4. Tratamiento procesal

15.4.1. La satisfacción de las rentas vencidas como presupuesto de admisibilidad de los recursos devolutivos (artículo 449.1 LEC)

15.4.2. La satisfacción de las rentas que vayan venciendo como condición para el mantenimiento de los recursos devolutivos ya interpuestos (artículo 449.2 LEC)

15.4.3. Disposiciones comunes a ambas instituciones (artículo 449.5 y 6 LEC)

15.4.3.1. Modalidades de satisfacción de las rentas vencidas y de las que se daban pagar adelantadas

15.4.3.2. Subsanación del incumplimiento de ambos requisitos

16. La exclusión del recurso de queja en la impugnación de la sentencia dictada en los juicios de desahucio

17. Especialidades en materia de ejecución de la sentencia de desahucio

17.1. La agilización y simplificación de la ejecución

17.2. La terminación anticipada de la ejecución por el desalojo voluntario de la finca arrendada

17.3. Otras especialidades en materia de ejecución

17.3.1. Especialidades de la subasta de bienes inmuebles que constituyan la vivienda habitual del ejecutado cuando el ejecutante sea una empresa de vivienda o un gran tenedor (art. 655 bis LEC)

17.3.2. Especialidades del lanzamiento de los ocupantes de los inmuebles objeto de la ejecución (art. 675 LEC)

17.3.3. Especialidades de la demanda ejecutiva en el proceso de ejecución hipotecaria (art. 685.2 LEC)

17.3.3.1. Contenidos a especificar y acreditar en la demanda ejecutiva

17.3.3.2. Inadmisión de la demanda ejecutiva en casos especiales

17.3.3.3. Especialidades del lanzamiento en la ejecución por obligaciones de entregar bienes inmuebles (art. 704.1 LEC)

CUARTA PARTE. LAS ESPECIALIDADES PROCESALES DE LOS JUICIOS DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO

A. La enervación del desahucio: régimen jurídico general

1. Caracteres esenciales definitorios de la enervación del desahucio en la LEC

1.1. Regulación positiva

1.2. Concepto y naturaleza jurídica

1.3. Ámbito de aplicación

1.3.1. Juicios de desahucio

1.3.2. Juicios de desahucio por falta de pago

1.3.3. Juicios de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago

1.3.4. Juicios de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago en los que a la acción de desahucio se acumule la acción de reclamación de las cantidades debidas por el arrendatario

2. Régimen jurídico de la enervación del desahucio

2.1. Sujetos que pueden promover la enervación

2.2. Objeto de la enervación: cantidades que han de ser satisfechas por el arrendatario

2.3. Plazo para el ejercicio de la enervación

2.3.1. "Dies a quo"

2.3.2. "Dies ad quem"

3. Los supuestos legales de ineficacia de la enervación

3.1. Existencia de una válida enervación anterior

3.2. El requerimiento de pago previo al juicio de desahucio

3.2.1. Fehaciencia del requerimiento

3.2.2. Términos del requerimiento

3.2.3. El transcurso del plazo de treinta días desde la recepción del requerimiento por parte del arrendatario

3.2.4. Innecesariedad de una intimación adicional sobre la intención de ejercitar la acción de desahucio

4. Tratamiento procesal de la enervación

4.1. Ausencia de oposición del arrendador a la enervación

4.1.1. En general

4.1.2. La condena en costas

4.2. Oposición del arrendador a la enervación

4.3. ¿Es admisible o no la enervación ad cautelam?

B. El requerimiento monitorio de pago: régimen jurídico general

1. Concepto y regulación

2. Ámbito de aplicación

3. Requisitos del requerimiento

3.1. Subjetivos

3.2. Objetivos: los distintos contenidos del requerimiento

3.2.1. Requerimientos dirigidos al demandado

3.2.2. Ilustraciones o informaciones dirigidas al demandado

3.3. Temporales

4. Práctica del requerimiento

5. Las distintas posturas del demandado, y sus efectos, ante el requerimiento monitorio

5.1. El desalojo voluntario de la finca a cargo del demandado

5.2. El desalojo voluntario de la finca y el pago de las cantidades reclamadas al demandado

5.3. La enervación del desahucio

5.4. La aceptación por parte del arrendatario del compromiso de condonación formulado por el arrendador

5.5. Inactividad absoluta del demandado frente al requerimiento

5.6. La oposición expresa y sucinta del demandado al requerimiento monitorio

QUINTA PARTE. LAS ESPECIALIDADES PROCESALES DE LOS JUICIOS DE DESAHUCIO DE “OKUPAS” (LEY 5/2018, DE 11 DE JUNIO)

1. El nuevo juicio verbal de desahucio de “okupas”: algunas precisiones sobre su controvertido ámbito de aplicación (artículo 250.1.4º.II LEC)

1.1. Ámbito general y justificación de su implantación

1.2. La controvertida delimitación de su ámbito de aplicación a la luz de las consideraciones expresadas en el Preámbulo de la Ley 5/2018, de 11 de junio

2. La legitimación para promover el desahucio de “okupas”

- 2.1. Activa (artículo 250.1.4º.II LEC)
- 2.2. Pasiva (artículo 437.3 bis LEC)
3. Documentos que han de acompañarse a la demanda (artículo 437.3 bis LEC)
4. Traslado de la demanda (artículo 441.1 bis.I LEC)
5. El incidente de desalojo inmediato de la vivienda (artículo 441.1 bis.II y III LEC)
 - 5.1. Ámbito de aplicación
 - 5.2. Desarrollo procedimental del incidente
6. Especialidades de la contestación a la demanda (artículo 444.1 bis LEC)
 - 6.1. Efectos de la no presentación de la contestación a la demanda
 - 6.2. Límites al contenido de la contestación a la demanda
7. La ejecución de la sentencia (artículo 444.1 bis LEC, in fine)

ANEXO 1. FORMULARIOS

I. Demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario

1. Ejercicio únicamente de la acción de desahucio
2. Ejercicio de la acción de desahucio y de la acción acumulada de reclamación de rentas o cantidades debidas por el arrendatario, sin el anuncio de condonación previsto en el artículo 437.3 LEC
3. Ejercicio de la acción de desahucio y de la acción acumulada de reclamación de rentas o cantidades debidas por el arrendatario, con el anuncio de condonación previsto en el artículo 437.3 LEC
4. Ejercicio de la acción de desahucio y de la acción acumulada de reclamación de rentas o cantidades debidas por el arrendatario, con el anuncio de condonación previsto en el artículo 437.3 LEC, y con solicitud de ejecución del lanzamiento, previsto en el mismo precepto

II. Demanda de desahucio por expiración del plazo contractual

III. Demanda de desahucio por precario

IV. Demanda de juicio verbal de recuperación de la posesión (y desahucio) de vivienda por ocupación ilegal de la misma

ANEXO 2. REGULACIÓN LEGAL

1. Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil (extracto): regulación del juicio verbal (artículos 437 a 447)
2. Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas
3. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (extracto)