



Índice:

Abreviaturas utilizadas

Introducción: las últimas reformas legislativas del juicio de desahucio

I

ESTUDIO DOCTRINAL INTRODUCTORIO

I. LOS DISTINTOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO: ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Los procesos arrendaticios: la variada tipología procedimental dispuesta para el enjuiciamiento de los litigios en materia arrendaticia

A) Juicio ordinario

B) Juicio verbal

C) Juicio monitorio

2. Los juicios verbales de desahucio

A) Juicio de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario

a) Ámbito de aplicación

b) La “renta” y las “cantidades debidas por el arrendatario”

c) Tiempo y lugar para el pago de la renta

d) El retraso en el pago de la renta como posible causa de desahucio por falta de pago: doctrina jurisprudencial contradictoria

B) Juicio de desahucio por expiración del plazo de la relación arrendaticia fijado contractual o legalmente

C) El juicio de desahucio por precario

a) El concepto tradicional de “precario”

b) El concepto reducido de “precario” empleado en el artículo 250.1.2º LEC

c) Precario y comodato

II. EL CARÁCTER SUMARIO O PLENARIO DE LOS JUICIOS VERBALES 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)

A) La limitación de alegaciones y probatoria característica de los procesos sumarios

a) Ámbito de la limitación

b) En particular, la doctrina de la exclusión del juicio de desahucio por falta de pago de las denominadas “cuestiones complejas”

a) Planteamiento

b) Límites a la genérica exclusión de las “cuestiones complejas”

c) Determinación de “cuestiones complejas”

d) La apreciación judicial de una “cuestión compleja” depende del contenido del vínculo arrendaticio, y

- no de su simple alegación por parte del demandado
- e) Naturaleza de la sentencia que aprecia la existencia de una “cuestión compleja”
  - f) Exponentes de “cuestiones complejas” excluidas del ámbito del juicio sumario de desahucio por falta de pago
  - g) Exponentes de “cuestiones no complejas” y, por tanto, no excluidas del ámbito del juicio sumario de desahucio por falta de pago”
  - h) ¿Es compleja o no compleja la calificación como histórico o no histórico de un determinado arrendamiento rústico
- B) La limitación de los efectos de la cosa juzgada característica de los procesos sumarios
- a) Efectos de cosa juzgada... ¿inexistentes o limitados?
  - b) 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)
- A) De proceso sumario en la anterior LEC de 1881 a proceso plenario en la vigente LEC de 2000
- a) El soporte normativo de la transformación
  - b) El fundamento de la transformación
- B) Consecuencias del carácter plenario del juicio de desahucio por precario
- a) La posibilidad de proponer y enjuiciar “cuestiones complejas”
  - a’) La inaplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la exclusión de la “cuestiones complejas”
  - b’) 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
  - c’) Cuestiones excluidas del ámbito del plenario juicio de desahucio por precario
  - b) La admisibilidad (limitada) de la reconvencción del demandado
  - c) 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
- III. EN PARTICULAR, LA ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO DE FINCA URBANA POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS O CANTIDADES DEBIDAS POR EL ARRENDATARIO
1. Caracteres esenciales definitorios de la enervación del desahucio en la LEC
- A) Regulación positiva
  - B) Concepto y naturaleza jurídica
  - C) Ámbito de aplicación
- a) Juicios de desahucio
  - b) Juicios de desahucio por falta de pago
  - c) Juicios de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago
  - d) 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
- A) Sujetos que pueden promover la enervación
  - B) Objeto de la enervación: cantidades que han de ser satisfechas por el arrendatario
  - C) Plazo para el ejercicio de la enervación
- a) “Dies a quo”
  - b) “Dies ad quem”
3. Los supuestos legales de ineficacia de la enervación
- A) Existencia de una válida enervación anterior
  - B) El requerimiento de pago previo al juicio de desahucio
- a) Fehaciencia del requerimiento
  - b) Términos del requerimiento
  - c) El transcurso del plazo de un mes desde la recepción del requerimiento por parte del arrendatario
  - d) Innecesariedad de una intimación adicional sobre la intención de ejercitar la acción de desahucio
4. Tratamiento procesal de la enervación
- A) Ausencia de oposición del arrendador a la enervación
- a) En general
  - b) La condena en costas
- B) Oposición del arrendador a la enervación
  - C) ¿Es admisible o no la enervación ad cautelam?

IV. EN PARTICULAR, EL NOVEDOSO REQUERIMIENTO MONITORIO DIRIGIDO AL ARRENDATARIO EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO (ARTÍCULO 440.3 LEC)

1. Concepto y regulación
2. Ámbito de aplicación
3. Requisitos del requerimiento
  - A) Subjetivos
  - B) Objetivos: los distintos contenidos del requerimiento
    - a) Requerimientos dirigidos al demandado
    - b) Ilustraciones o informaciones dirigidas al demandado
  - C) Temporales
4. Práctica del requerimiento
5. Las distintas posturas del demandado, y sus efectos, ante el requerimiento monitorio
  - A) El desalojo voluntario de la finca a cargo del demandado
  - B) El desalojo voluntario de la finca y el pago de las cantidades reclamadas al demandado
  - C) La enervación del desahucio
  - D) La aceptación por parte del arrendatario del compromiso de condonación formulado por el arrendador
  - E) Inactividad absoluta del demandado frente al requerimiento
  - F) La oposición expresa y sucinta del demandado al requerimiento monitorio

V. LA TRAMITACIÓN PROCESAL DE LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO

1. Los presupuestos procesales
  - A) Presupuestos del órgano judicial: la jurisdicción y la competencia judicial en los juicios verbales de desahucio
    - a) Jurisdicción
    - b) Competencia judicial
  - B) Presupuestos procesales de las partes: la capacidad y la postulación en los juicios verbales de desahucio
  - C) Presupuestos procesales de la actividad: el requisito del artículo 439.3 LEC
2. La demanda sucinta de desahucio
  - A) Contenidos generales de la demanda sucinta (artículo 437 LEC)
    - a) La parcial introducción de la pretensión a cargo de la demanda sucinta
    - b) La identificación de las partes y de sus domicilios
    - c) La petición
    - d) Documentos que han de acompañar a la demanda sucinta
    - e) Presentación de la demanda sucinta de desahucio
  - B) Eventual acumulación a la acción principal de desahucio de la acción de reclamación de rentas y demás cantidades impagadas por el arrendatario demandado (art. 438.3.3º LEC)
  - C) En particular, los contenidos especiales de la demanda sucinta en determinados juicios verbales de desahucio
    - a) El anuncio de condonación ex art. 437.3 LEC
    - b) La solicitud de ejecución del lanzamiento ex art. 437.3 LEC
    - c) La expresión, ex art. 439.3 LEC, de las circunstancias que permitan o no la enervación del desahucio
3. Inadmisión de la demanda sucinta
4. Admisión de la demanda sucinta en los juicios de desahucio por falta de pago: el requerimiento monitorio al arrendatario (remisión)
5. Admisión de la demanda sucinta en los juicios de desahucio no fundamentados en la falta de pago: la citación de las partes a la vista oral
  - A) Notificación de la demanda al demandado
  - B) Citación de las partes a la vista oral: contenidos
    - a) Fijación del día y la hora de celebración de la vista oral
    - b) Ilustración sobre los efectos de la incomparecencia de las partes a la vista oral
    - c) Ilustraciones, prevenciones y advertencias sobre temas probatorios
    - d) Apercebimiento al demandado de que su incomparecencia a la vista oral determinará, sin más trámites, la declaración del desahucio
    - e) Fijación del día y la hora del lanzamiento del arrendatario en caso de recaer sentencia condenatoria no recurrida
  - C) Forma de notificar al demandado la demanda de desahucio y de citarle a la vista oral
6. Actuaciones anteriores a la celebración de la vista oral

- A) Aceptación o rechazo del requerimiento judicial sobre el anuncio de condonación realizado por el actor en la demanda sucinta
  - B) Actuaciones previas en materia probatoria
  - C) Anuncio de la reconvencción
  - D) Interposición de la declinatoria
  - E) Allanamiento del demandado
7. La vista oral
- A) Consideraciones previas
  - B) Comparecencia e incomparecencia de las partes a la vista oral
  - C) La fase de alegaciones de la vista oral
    - a) Alegaciones del demandante
      - a') Fundamentación fáctica
      - b') Fundamentación jurídica
    - b) Alegaciones del demandado
      - a') Alegaciones sobre los presupuestos procesales
      - b') Alegaciones sobre el fondo del asunto
    - c) Segundo turno de alegaciones del demandante para contestar los eventuales defectos procesales que haya podido denunciar el demandado en su único turno de alegaciones
  - D) La fase intermedia de la vista oral: control de los presupuestos procesales y fijación de hechos relevantes y de hechos controvertidos
    - a) Control de los presupuestos procesales
    - b) Fijación de hechos relevantes y de hechos controvertidos
  - E) La fase final de la vista oral: proposición, admisión y la práctica de la prueba
    - a) Proposición de la prueba
      - a') Iniciativa probatoria
      - b') Forma de proposición de la prueba: la previa preparación de la proposición de la prueba
      - c') Límites a la proposición probatoria en los juicios verbales de desahucio de finca urbana por falta de pago
    - b) Admisión de la prueba
    - c) Práctica de la prueba
  - F) Inexistencia en la vista oral del juicio verbal de un trámite de conclusiones
  - G) Documentación de la vista oral
8. La sentencia
9. 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)
- A) Concepto y regulación
  - B) Ámbito de aplicación
    - a) 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?
    - b) Recursos frente a sentencias estimatorias dictadas en juicios de desahucio
    - c) Recursos devolutivos frente a sentencias estimatorias dictadas en juicios de desahucio
  - C) Fundamento
  - D) Tratamiento procesal
    - a) La satisfacción de las rentas vencidas como presupuesto de admisibilidad de los recursos devolutivos (artículo 449.1 LEC)
    - b) La satisfacción de las rentas que vayan venciendo como condición para el mantenimiento de los recursos devolutivos ya interpuestos (artículo 449.2 LEC)
    - c) Disposiciones comunes a ambas instituciones (artículo 449.5 y 6 LEC)
      - a') Modalidades de satisfacción de las rentas vencidas y de las que se daban pagar adelantadas
      - b') Subsanación del incumplimiento de ambos requisitos
10. La exclusión del recurso de queja en la impugnación de la sentencia dictada en los juicios de desahucio
11. Especialidades en materia de ejecución de la sentencia de desahucio
- A) La agilización y simplificación de la ejecución
  - B) La terminación anticipada de la ejecución por el desalojo voluntario de la finca arrendada

## II

## PROBLEMÁTICA JURISPRUDENCIAL ORDENADA Y SISTEMATIZADA

## I. LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO: ÁMBITO DE APLICACIÓN

SAP Madrid 11ª 25.4.05 (nº 208/05) – finalidad de los juicios de desahucio, en general

1. El juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta

A) Objeto y finalidad

SAP Granada 4ª 22.2.00 (nº 131/00) – objeto y finalidad

SAP Madrid 11ª 15.11.02 (nº 544/02) – objeto y finalidad

SAP Málaga –Melilla- 7ª 31.1.05 (nº 9/05) – objeto y finalidad

SAP Valencia 8ª 10.7.06 (nº 390/06) – objeto y finalidad

SAP Barcelona 13ª 20.7.06 (nº 471/06) – objeto y finalidad

SAP Barcelona 13ª 13.9.06 (nº 216/06) – juicio de desahucio: tras la entrada en la LEC sólo hay un único juicio de desahucio, no varios, y con características específicas que aquí se detallan

SAP Barcelona 13ª 6.3.07 (nº 123/07) – objeto y finalidad [en el mismo sentido, v. SAP Barcelona 13ª 31.3.08 (nº 190/08)]

SAP Baleares 3ª 18.12.07 (nº 505/07) – objeto y finalidad [en el mismo sentido, v. SAP Baleares 3ª 7.5.03 (nº 261/03)]

B) El impago de la “renta” o de las “cantidades debidas por el arrendatario” como presupuesto del desahucio

a) Renta y cantidades debidas por el arrendatario

SAP Valencia 8ª 15.1.01 (nº 6/02) – necesidad de que la renta esté determinada

SAP Pontevedra 5ª 24.6.02 (nº 209/02) – cantidades debidas por el arrendatario: el IBI no se asimila a la renta en los arrendamientos urbanos (jurisprudencia contradictoria)

SAP Madrid 11ª 20.12.02 (Ponente Sr. Almazán Lafuente) – son debidas por el arrendatario las cantidades que se le pueden repercutir legalmente (coste de obras y reparaciones)

SAP Barcelona 13ª 21.5.04 (nº 346/04) – necesidad de que la renta esté determinada

SAP Málaga 4ª 7.3.07 (nº 130/07) – son debidas por el arrendatario las cantidades que se le pueden repercutir legalmente

SAP Burgos 3ª 28.12.07 (nº 513/07) – son debidas por el arrendatario las cantidades que se le pueden repercutir legalmente (cuotas comunitarias)

SAP Zaragoza 5ª 28.3.08 (nº 179/08) – cantidades debidas por el arrendatario (pagos comunitarios)

STS 1ª 8.10.08 (nº 933/08) – cantidades debidas por el arrendatario: el IBI se asimila a la renta en los arrendamientos urbanos [en el mismo sentido, v. STS 1ª 3.10.08 (nº 890/08)] (jurisprudencia contradictoria)

b) Tiempo y lugar para el pago de la renta

SAP Baleares 3ª 7.5.03 (nº 261/03) – tiempo para el pago de la renta

SAP Baleares 3ª 18.12.07 (nº 505/07) – tiempo y lugar para el pago de la renta

c) Retraso en el pago de la renta: ¿el pago tardío determina o no determina el desahucio? (jurisprudencia contradictoria)

a) No determina el desahucio

SAP Bizkaia 1ª 22.10.04 (nº 483/04) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: determina el desahucio si el retraso afecta a varias mensualidades de renta

SAP Barcelona 13ª 17.2.05 (nº 106/05) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: no determina el desahucio si el retraso afecta a una única mensualidad de renta y el pago tardío se produce antes de que dicho el mes haya transcurrido por completo

SAP Barcelona 13ª 6.3.07 (nº 123/07) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: no determina el desahucio, en general

SAP Murcia 5ª 8.5.07 (nº 162/07) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: no determina el desahucio si el retraso afecta a una única mensualidad de renta, más aún si en el contrato de arrendamiento se prevé la resolución del mismo únicamente ante “débitos reiterados” del arrendatario

SAP Sevilla 5ª 21.5.07 (nº 241/07) - retraso en el pago de la renta arrendaticia: no determina el desahucio cuando la renta se paga a mes vencido, aunque en el contrato figure el pago a primeros de mes

SAP Asturias 5ª 16.10.07 (nº 358/07) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: no determina el desahucio si el retraso afecta a una única mensualidad de renta

SAP Barcelona 13ª 31.3.08 (nº 190/08) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: no determina el desahucio si el retraso afecta a una única mensualidad de renta y el pago tardío se produce antes de que dicho el mes haya transcurrido por completo

STS 1ª 24.7.08 (nº 755/08) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: sí determina el desahucio si el

pago tardío es reiterado

b') Determina el desahucio

STS 1ª 19.12.08 (nº 1219/08) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: sí determina el desahucio (jurisprudencia contradictoria)

2. El juicio verbal de desahucio por expiración del plazo fijado contractualmente

SAP Huesca 18.2.02 (nº 42/02) – ámbito de aplicación: arrendamientos rústicos

SAP Barcelona 13ª 15.4.02 (Ponente Sra. Gomis Masque) – ámbito de aplicación: doctrina general sobre la supresión legal de la prórroga forzosa

SAP Barcelona 4ª 21.6.02 (Ponente Sra. Riera Fiol) – ámbito de aplicación: arrendamientos del Código Civil

SAP Asturias 4ª 1.4.03 (nº 150/03) – ámbito de aplicación: arrendamientos rústicos históricos

SAP Málaga 4ª 20.2.04 (nº 128/04) – ámbito de aplicación

SAP Madrid 11ª 21.10.04 (nº 637/04) – ámbito de aplicación: doctrina general sobre la ya derogada prórroga forzosa

SAP Barcelona 13ª 25.11.04 (nº 811/04) – ámbito de aplicación: arrendamientos del Código Civil

SAP Girona 2ª 9.3.05 (nº 97/05) – ámbito de aplicación: arrendamientos urbanos, libertad de pacto y arrendamientos de temporada

SAP Barcelona 4ª 11.7.05 (nº 427/05) – ámbito de aplicación: doctrina general sobre la ya derogada prórroga forzosa

SAP Las Palmas 3ª 17.2.06 (nº 110/06) – ámbito de aplicación: doctrina general sobre la ya derogada prórroga forzosa

SAP Málaga 4ª 12.4.07 (nº 196/07) – ámbito de aplicación: doctrina general sobre la ya derogada prórroga forzosa

SAP Málaga 4ª 3.5.07 (nº 254/07) – ámbito de aplicación: arrendamientos del Código Civil

SAP Barcelona 13ª 25.6.08 (nº 406/08) – ámbito de aplicación: doctrina general sobre la ya derogada prórroga forzosa

3. El juicio verbal de desahucio por precario

A) Concepto de precario

SAP Las Palmas 5ª 23.5.03 (nº 472/03) – concepto de precario

SAP Madrid 12ª 7.3.06 (nº 162/06) – concepto de precario: evolución normativa

SAP Barcelona 4ª 13.6.06 (nº 297/06) – concepto de precario

SAP Baleares 3ª 29.3.06 (nº 144/06) – concepto de precario

SAP Córdoba 3ª 6.4.06 (nº 79/06) – concepto de precario

SAP Toledo 2ª 1.9.06 (nº 297/06) – concepto de precario

SAP Baleares 5ª 8.9.06 (nº 378/06) – concepto de precario: evolución normativa

SAP Cuenca 1ª 25.10.06 (nº 222/06) – concepto de precario; la ley procesal no puede alterar el concepto amplio de precario, que es de naturaleza material

SAP Baleares 3ª 21.11.06 (nº 509/06) – concepto de precario

SAP Girona 2ª 5.2.07 (nº 51/07) – concepto de precario: evolución normativa

SAP Barcelona 13ª 7.2.07 (nº 70/07) – concepto de precario

SAP Las Palmas 5ª 19.3.07 (nº 84/07) – concepto de precario

SAP Madrid 12ª 4.4.07 (nº 236/07) – concepto de precario

SAP Málaga 5ª 18.4.07 (nº 210/07) – concepto de precario

SAP Guipúzcoa 3ª 21.5.07 (nº 107/07) – concepto de precario

SAP Lugo 1ª 4.7.07 (nº 501/07) – concepto de precario

SAP Madrid 12ª 29.5.08 (nº 404/08) – concepto de precario: evolución normativa

SAP A Coruña 3ª 30.7.08 (nº 328/08) – concepto de precario: evolución normativa

B) Diferencia entre “precario” y “comodato”

SAP Tenerife 3ª 14.7.06 (nº 355/06) –precario y comodato

SAP Asturias 5ª 13.11.07 (nº 411/07) –precario y comodato

## II. EL CARÁCTER SUMARIO O PLENARIO DE LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO

1. El carácter sumario del juicio de desahucio por falta de pago

A) Fundamento del carácter sumario del juicio verbal de desahucio por falta de pago

SAP Cantabria 3ª 15.4.05 (nº 126/05) – carácter sumario: fundamento

B) La exclusión de “cuestiones complejas” del juicio verbal de desahucio por falta de pago

a) En general

SAP Granada 4ª 22.2.00 (nº 131/00) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general)

- SAP Málaga 4ª 23.1.02 (nº 997/02) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas
- SAP Baleares 5ª 9.9.02 (nº 484/02) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponente de cuestión compleja [en el mismo sentido, v. SAP Lugo 2ª 8.5.02 (nº 176/02)]
- SAP Madrid 11ª 15.11.02 (nº 544/02) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas que, de existir, determinan la inadecuación del procedimiento (doctrina general)
- SAP Baleares 3ª 18.11.02 (nº 637/02) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); no existe limitación en los medios de prueba que puede proponer el demandado
- SAP Cantabria 4ª 30.1.03 (nº 36/03) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas
- SAP Cádiz 5ª 22.5.03 (Ponente Sr. Sanabria Parejo) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); exponentes de cuestión no compleja y de cuestión compleja
- SAP Málaga 4ª 5.7.04 (nº 543/04) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponente de cuestión compleja
- SAP Málaga –Melilla- 7ª 31.1.05 (nº 9/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); exponente de cuestión compleja
- SAP Madrid 20ª 16.2.05 (nº 87/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponente de cuestión compleja que obliga a dejar impreguzgada la pretensión de desahucio
- SAP Las Palmas 4ª 18.2.05 (nº 68/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponente de cuestión compleja
- SAP Lugo 1ª 18.3.05 (nº 97/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponentes de cuestiones complejas
- SAP Cantabria 3ª 15.4.05 (nº 126/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); requisitos para apreciar la existencia de una “cuestión compleja”; exponentes de cuestiones no complejas y de cuestiones complejas
- SAP Bizkaia 5ª 18.4.05 (nº 190/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; requisitos para apreciar la existencia de una “cuestión compleja”; exponente de cuestión compleja
- SAP Barcelona 13ª 28.4.05 (nº 258/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); requisitos para apreciar la existencia de una “cuestión compleja”; exponente de cuestión no compleja
- SAP Valencia 8ª 10.7.06 (nº 390/06) – carácter sumario: limitación de la exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); exponente de cuestión compleja
- SAP Barcelona 13ª 13.9.06 (nº 216/06) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general)
- SAP Tenerife 1ª 28.5.07 (nº 190/07) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); exponente de cuestión no compleja
- SAP Barcelona 13ª 31.3.08 (nº 190/08) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponente de cuestión compleja
- SAP Granada 4ª 25.4.08 (nº 209/08) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponente de cuestión compleja
- SAP Valencia 11ª 30.6.08 (nº 451/08) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); exponente de cuestión no compleja
- b) En particular, la admisibilidad o no de enjuiciar en el juicio verbal de desahucio por falta de pago la calificación del arrendamiento como “histórico” o “no histórico”: jurisprudencia contradictoria
- SAP Málaga 4ª 20.2.04 (nº 128/04) – sí puede ser objeto del juicio verbal de desahucio
- SAP Málaga 6ª 6.7.05 (nº 560/05) – no puede ser objeto del juicio verbal de desahucio, porque el procedimiento adecuado es el juicio ordinario
- SAP Valencia 7ª 8.2.06 (nº 80/06) – no puede ser objeto del juicio verbal de desahucio, porque el procedimiento adecuado es el juicio ordinario
- c) Causas admisibles de oposición al desahucio
- SAP Barcelona 13ª 13.9.06 (nº 216/06) – carácter sumario: enumeración de las posibles defensas que puede oponer válidamente el demandado
- C) El carácter sumario del juicio verbal de desahucio no impide la alegación por parte del demandado de cualesquiera excepciones procesales
- SAP Albacete 2ª 11.1.03 (nº 1/03) – carácter sumario: admite el planteamiento de la excepción de “litispendencia”
- SAP Cantabria 3ª 15.4.05 (nº 126/05) – carácter sumario: admite el planteamiento de la excepción de “inadecuación del procedimiento”
- D) Los limitados efectos de cosa juzgada de la sentencia de fondo que poner término al juicio
- STS 1ª 27.11.92 (Ponente Sr. Barcala Trillo-Figueroa) – producción de efectos limitados de cosa juzgada:

doctrina general

STS 1ª 14.12.92 (nº 1144/92) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general

STS 1ª 15.12.94 (nº 1175/94) – producción de efectos limitados de cosa juzgada

STS 1ª 23.1.96 (nº 209/96) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general

STS 1ª 8.6.98 (nº 552/98) – producción de efectos limitados de cosa juzgada

SAP Valencia 8ª 15.1.01 (nº 6/02) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general

SAP Madrid 11ª 12.3.01 (Ponente Sr. Almazán Lafuente) – producción de efectos limitados de cosa juzgada

SAP Zaragoza 4ª 11.1.02 (nº 6/02) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general

STS 1ª 27.10.05 (nº 855/05) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general

SAP Bizkaia 5ª 11.1.08 (nº 15/08) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general

2. El carácter plenario, o no sumario, del juicio de desahucio por precario

A) Del carácter sumario del juicio de desahucio por precario en la LEC de 1881 al carácter plenario en la LEC de 2000

SAP Alicante 7ª 3.4.03 (nº 177/03) – evolución de sumario (antes de la LEC de 2000) a plenario (en la LEC de 2000) del juicio de desahucio por precario

SAP Granada 3ª 2.3.05 (nº 155/05) – evolución de sumario (antes de la LEC de 2000) a plenario (en la LEC de 2000) del juicio de desahucio por precario

SAP Madrid 12ª 7.3.06 (nº 162/06) – evolución de sumario (antes de la LEC de 2000) a plenario (en la LEC de 2000) del juicio de desahucio por precario

SAP Baleares 3ª 29.3.06 (nº 144/06) – evolución de sumario (antes de la LEC de 2000) a plenario (en la LEC de 2000) del juicio de desahucio por precario

SAP Toledo 2ª 1.9.06 (nº 297/06) – evolución de sumario (antes de la LEC de 2000) a plenario (en la LEC de 2000) del juicio de desahucio por precario

B) Carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Lugo 1ª 15.5.02 (227/02) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Barcelona 4ª 13.6.06 (nº 297/06) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Cádiz 5ª 28.4.06 (nº 52/06) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Tenerife 3ª 16.3.07 (nº 131/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario: justificación de dicho carácter plenario

SAP Málaga 5ª 18.4.07 (nº 210/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Lugo 1ª 4.7.07 (nº 501/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Pontevedra 6ª 21.12.07 (nº 683/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Madrid 10ª 7.2.08 (nº 133/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Valencia 7ª 7.3.08 (nº 134/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Málaga 4ª 31.3.08 (nº 175/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Málaga 4ª 14.4.08 (nº 215/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario: consecuencias

C) Carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Barcelona 4ª 13.6.06 (nº 297/06) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Baleares 5ª 8.9.06 (nº 378/06) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Barcelona 13ª 20.9.06 (nº 527/06) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Barcelona 4ª 21.12.06 (nº 663/06) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Girona 2ª 5.2.07 (nº 51/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Madrid 12ª 4.4.07 (nº 236/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Guipúzcoa 3ª 21.5.07 (nº 107/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Asturias 5ª 13.11.07 (nº 411/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Pontevedra 1ª 29.11.07 (nº 628/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Girona 2ª 9.1.08 (nº 8/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito; contenido de la sentencia del juicio de desahucio por precario que aprecia la inexistencia de precario: no es desestimatoria, sino absoluta en la instancia por inadecuación de procedimiento

AAP Granada 4ª 25.4.08 (nº 52/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Madrid 12ª 29.5.08 (nº 404/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP A Coruña 3ª 30.7.08 (nº 328/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

### III. EN PARTICULAR, LA ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO DE FINCA URBANA POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS O CANTIDADES DEBIDAS POR EL ARRENDATARIO

#### 1. Concepto de enervación de la acción de desahucio

SAP Baleares 3ª 3.4.03 (nº 213/03) - concepto

SAP Barcelona 13ª 30.9.04 (nº 652/04) - concepto

AAP Madrid 11ª 14.1.05 (nº 4/05) - concepto

AAP Barcelona 13ª 10.10.06 (nº 253/06) - concepto

#### 2. Sujetos que pueden enervar eficazmente la acción de desahucio

SAP Barcelona 13ª 30.9.04 (nº 652/04)

SAP Tenerife 1ª 10.7.06 (nº 271/06)

#### 3. Presupuestos de eficacia de la enervación del desahucio

SAP Barcelona 13ª 30.9.04 (nº 652/04) – presupuestos de eficacia de la enervación del desahucio

##### A) Plazo para enervar eficazmente la acción de desahucio

###### a) “Dies a quo”

SAP Córdoba 2ª 5.3.02 (nº 59/02) – tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

SAP Baleares 3ª 3.4.03 (nº 213/03) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

SAP Cáceres 2ª 16.4.03 (nº 70/03) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

SAP Baleares 3ª 7.5.03 (nº 261/03) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

SAP Barcelona 13ª 30.9.04 (nº 652/04) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

SAP Barcelona 13ª 17.2.05 (nº 106/05) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

SAP Tenerife 3ª 7.10.05 (nº 469/05) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

AAP Barcelona 13ª 11.3.08 (nº 77/08) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

###### b) “Dies ad quem” (jurisprudencia anterior a la LMAP)

SAP Madrid 12ª 10.1.04 (nº 9/04) – una vez iniciada la celebración de la vista oral, el pago ya no tiene efectos enervatorios

SAP Madrid 10ª 17.6.04 (nº 724/04) – una vez iniciada la celebración de la vista oral, el pago ya no tiene efectos enervatorios

SAP Tenerife 4ª 25.10.04 (nº 412/04) – una vez iniciada la celebración de la vista oral, el pago ya no tiene efectos enervatorios

SAP Murcia 3ª 15.5.07 (nº 143/07) – una vez iniciada la celebración de la vista oral, el pago ya no tiene efectos enervatorios

B) Cantidades que ha de satisfacer el arrendatario demandado para enervar eficazmente la acción de desahucio

SAP Murcia 3ª 24.2.05 (nº 52/05) – todas las cantidades que el arrendatario adeude al momento de realizar el pago enervatorio

SAP La Rioja 1ª 18.3.05 (nº 79/05) – todas las cantidades que el arrendatario adeude al momento de realizar el pago enervatorio

SAP Castellón 1ª 30.6.05 (nº 125/05) – todas las cantidades que el arrendatario adeude al momento de realizar el pago enervatorio

AAP Murcia 3ª 1.7.05 (nº 76/05) – todas las cantidades que el arrendatario adeude al momento de realizar el pago enervatorio

C) Inexistencia de un previo requerimiento de pago obstativo de la eficacia de la enervación

SAP Guipuzkoa 2ª 16.4.02 (Ponente Sr. Maeso Ventureira) – fehaciencia del requerimiento previo

SAP Madrid 11ª 28.10.02 (Ponente Sr. Almazán Lafuente) – fehaciencia del requerimiento previo

SAP Alicante 5ª 27.4.05 (nº 186/05) – el requerimiento previo ha de referirse al impago de las mismas rentas que el que fundamenta la demanda de desahucio

SAP Madrid 14ª 22.9.05 (nº 705/05) – para determinar la ineficacia de la enervación basta con el previo requerimiento, sin necesidad de formular también una previa intimación adicional de desahucio

SAP Madrid 9ª 23.9.05 (nº 462/05) – el previo requerimiento impide la eficacia de la enervación

AAP Granada 3ª 13.4.07 (nº 56/07) – el previo requerimiento impide la eficacia de la enervación

SAP Madrid 14ª 29.7.08 (nº 439/08) – fehaciencia del previo requerimiento (realizado a través de burofax): doctrina general; no es necesaria una previa intimación adicional de desahucio

D) Inexistencia de una eficaz enervación anterior

SAP Cáceres 2ª 16.4.03 (nº 70/03) – la existencia de una eficaz enervación anterior hace ineficaz la enervación ulterior

SAP Tenerife 4ª 7.2.05 (nº 39/05) – ineficacia de una enervación anterior realizada antes de la entrada en vigor de la vigente LAU de 1994

SAP Barcelona 13ª 17.2.05 (nº 106/05) – la existencia de una eficaz enervación anterior hace ineficaz la enervación ulterior

E) Exclusión de la enervación en los arrendamientos no urbanos

AAP Málaga 6ª 21.1.04 (nº 16/04) – arrendamientos de industria

SAP Palencia 1ª 28.11.05 (nº 303/05) – arrendamientos rústicos

F) Admisibilidad de la enervación con independencia de si se ejercita únicamente la acción de desahucio por falta de pago o si a la anterior se acumula la acción de reclamación de rentas vencidas

SAP Málaga 4ª 13.10.04 (nº 757/04)

4. Efectos procesales de la enervación sobre la continuación del proceso

A) Rechazo de la enervación del demandado por parte del demandante

SAP Málaga 4ª 13.10.04 (nº 757/04) – si el demandante no acepta la enervación, el juicio verbal continuará para determinar su procedencia o improcedencia

B) Admisibilidad o inadmisibilidad del pago enervatorio realizado ad cautelam, con el que el demandado pretende oponerse al desahucio, y que el proceso continúe con normalidad, pero sin perder los beneficios de la enervación (jurisprudencia contradictoria)

a) Inadmisibilidad de la enervación ad cautelam

AAP Madrid 11ª 14.1.05 (nº 4/05) – consignación de rentas y enervamiento de la acción: inadmisibilidad de la enervación ad cautelam

b) Admisibilidad de la enervación ad cautelam

SAP Bizkaia 5ª 18.4.05 (nº 190/05) – consignación de rentas y enervamiento de la acción: admisibilidad de la enervación ad cautelam

AAP Barcelona 13ª 11.5.06 (nº 146/06) – consignación de rentas y enervamiento de la acción: admisibilidad de la enervación ad cautelam

SAP Madrid 12ª 5.12.06 (nº 800/06) – consignación de rentas y enervamiento de la acción: admisibilidad de la enervación ad cautelam

AAP Barcelona 13ª 13.3.07 (nº 74/07) – consignación de rentas y enervamiento de la acción: admisibilidad de la enervación ad cautelam

5. Condena en costas en caso de enervación de la acción de desahucio (jurisprudencia contradictoria)

SAP Córdoba 2ª 5.3.02 (nº 59/02) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio objetivo del vencimiento

SAP Tenerife 1ª 15.4.02 (nº 188/02) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio subjetivo de la temeridad o mala fe

- SAP Málaga 6ª 15.5.02 (nº 358/02) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: doctrina jurisprudencial general
- SAP Zaragoza 2ª 29.5.02 (nº 240/02) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio objetivo del vencimiento
- SAP Granada 3ª 17.9.02 (nº 700/02) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio subjetivo de la temeridad o mala fe, existiendo éstas ante el impago reiterado e injustificado de la renta
- SAP Madrid 13ª 15.10.02 (Ponente Sr. Navarro Castillo) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio objetivo del vencimiento
- SAP Madrid 11ª 28.10.02 (Ponente Sr. Almazán Lafuente) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: ante el vacío legal al respecto, cada parte satisfará las suyas, no habiendo condena en costas
- SAP Ourense 1ª 24.3.03 (nº 98/03) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio subjetivo de la temeridad o mala fe, por equivaler la enervación del desahucio a un allanamiento
- SAP Baleares 3ª 7.5.03 (nº 261/03) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio subjetivo de la temeridad o mala fe, por equivaler la enervación del desahucio a un allanamiento
- SAP Asturias 6ª 21.7.03 (nº 362/03) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio objetivo del vencimiento
- SAP Málaga 4ª 13.10.04 (nº 757/04) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: ante el vacío legal al respecto, cada parte satisfará las suyas, no habiendo condena en costas
- SAP Tenerife 4ª 7.2.05 (nº 39/05) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio subjetivo de la temeridad o mala fe, existiendo éstas ante el impago reiterado e injustificado de la renta
- SAP Barcelona 13ª 4.3.05 (nº 138/05) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio subjetivo de la temeridad o mala fe, por equivaler la enervación a un allanamiento [en el mismo sentido, v. AAP Barcelona 13ª 10.10.06 (nº 253/06), AAP Barcelona 13ª 11.3.08 (nº 77/08)]
- SAP Tenerife 1ª 10.7.06 (nº 271/06) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio objetivo del vencimiento, porque la enervación no comporta una satisfacción extraprocesal de la pretensión ni una pérdida sobrevenida de su objeto, ni tampoco un allanamiento del demandado
- AAP Barcelona 4ª 14.12.06 (nº 158/06) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio objetivo del vencimiento

#### IV. EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO: ASPECTOS PROCESALES

##### 1. Legitimación activa

- SAP Alicante 5ª 12.6.03 (nº 329/03) – legitimación activa y acto propio
- AAP Madrid 10ª 24.1.05 (nº 37/05) – legitimación activa: la tiene el arrendador, aunque el mismo no sea el propietario de la finca o vivienda arrendada
- SAP Baleares 3ª 25.2.05 (nº 86/05) – legitimación activa: la tiene el arrendador, aunque el mismo no sea el propietario de la finca o vivienda arrendada
- SAP Murcia 3ª 17.6.05 (nº 157/05) – legitimación activa: la tiene el arrendador, aunque el mismo no sea propietario de la vivienda o finca arrendada
- SAP Cáceres 1ª 29.6.05 (nº 277/05) – legitimación activa de la usufructuaria; y falta de legitimación del nudo propietario

##### 2. Postulación

- SAP Málaga 4ª 10.11.04 (nº 838/04) – postulación obligatoria
- AAP Bizkaia 3ª 10.4.08 (nº 191/08) – postulación obligatoria

##### 3. La demanda sucinta de desahucio

###### A) Contenidos generales

- AAP Madrid 10ª 6.7.02 (Ponente Sr. Illescas Rus) – desconocimiento del domicilio del demandado por parte del actor
- AAP Málaga 5ª 22.10.02 (nº 241/02) – debe introducir brevemente la pretensión
- AAP Cádiz 1ª 11.12.02 (Ponente Sr. Rodríguez Rosales) – debe introducir brevemente la pretensión
- AAP Granada 4ª 3.5.03 (nº 118/03) – en la vista expone el actor por vez primera la “causa petendi” de su pretensión, y no en la demanda sucinta
- SAP Asturias 6ª 5.4.04 (nº 132/04) – en la vista oral no pueden alterarse los elementos consignados en la demanda sucinta

- AAP Burgos 3ª 25.1.07 (nº 52/07) – identificación de las partes: es carga del demandante

###### B) Petición

- SAP Ourense 1ª 29.3.04 (Ponente Sr. Godoy Méndez) – petitum: posibilidad de solicitar la condena del arrendatario al pago de las rentas que se devenguen hasta que el desahucio sea efectivo

SAP La Rioja 1ª 18.3.05 (nº 79/05) – petitum: posibilidad de solicitar la condena del arrendatario al pago de las rentas que se devenguen hasta que el desahucio sea efectivo

C) Acumulación de acciones

SAP Cantabria 3ª 15.4.05 (nº 126/05) – acción de desahucio a la que se acumula la acción de reclamación de rentas

SAP Tarragona 3ª 16.5.07 (nº 199/07) – improcedencia de la acumulación: acción de desahucio a la que se acumula la acción de reclamación de rentas, e indebidamente se acumula otra acción de desahucio por falta de ocupación de la finca arrendada

D) Inadmisión de la demanda sucinta

AAP Alicante 5ª 20.9.04 (nº 131/04) – por no aportar las copias de la demanda y de los documentos que la acompañan

AAP Barcelona 13ª 28.4.05 (nº 123/05) – control de oficio de los presupuestos procesales

AAP Zaragoza 5ª 26.5.05 (nº 305/05) – inadmisión por falta de poder del Procurador, que se subsanó en fecha posterior a la presentación de la demanda

AAP Madrid 11ª 8.9.05 (nº 156/05) – principios informadores

4. Admisión de la demanda sucinta y citación de las partes a la vista oral

A) En general (jurisprudencia anterior a la LMAP)

SAP Pontevedra 3ª 6.11.02 (nº 365) – citación irregular: efectos

SAP Jaén 3ª 20.1.03 (nº 18/03) – incumplimiento del deber de señalar la vista transcurridos al menos diez días desde la citación: consecuencias

SAP Cuenca 1ª 9.7.03 (nº 180/03) – advertencia sobre la prueba: prueba de interrogatorio de las partes

SAP Murcia 5ª 27.4.04 (nº 122/04) – citación irregular: efectos

SAP Salamanca 1ª 12.4.06 (nº 191/06) – señalamiento sin respetar el plazo mínimo de diez días desde la citación: consecuencias

SAP Pontevedra 1ª 13.9.06 (nº 471/06) – advertencia sobre la prueba: prueba de interrogatorio de las partes

SAP Pontevedra 1ª 12.4.07 (nº 191) – advertencia sobre la prueba: prueba de interrogatorio de las partes

SAP Barcelona 13ª 3.4.08 (nº 198/08) – el incumplimiento del plazo para celebrar la vista previsto en el art. 440.1 LEC, no provoca la nulidad de actuaciones salvo cuando cause indefensión

B) En particular, la ilustración al demandado de que, si no comparece a la vista oral, “se declarará el desahucio sin más trámites”

SAP Guipuzkoa 1ª 1.2.05 (nº 18/05) – incumplimiento de la ilustración: la incomparecencia del demandado a la vista oral sólo determinará entonces su rebeldía

SAP Barcelona 13ª 8.3.05 (nº 149/05) – la incomparecencia del demandado determina la imperativa estimación del desahucio, sin que el órgano judicial pueda obviar dicho efecto y continuar con la tramitación del proceso

C) En particular, la ilustración al demandado de la posibilidad de enervar la acción de desahucio

SAP Baleares 5ª 23.7.02 (nº 453/02) – incumplimiento de la ilustración: nulidad de actuaciones y retroacción del procedimiento

SAP Málaga 4ª 10.11.04 (nº 838/04) – cumplimiento de la ilustración

D) Actuaciones previas a la vista oral

SAP Girona 2ª 16.1.08 (nº 16/08) – inadmisibilidad de la reconvencción en los juicios verbales sumarios

SAP A Coruña 6ª 11.3.03 (nº 94/03) – allanamiento del demandado: lo normal es que se produzca en la vista, porque con anterioridad no conocerá debidamente la pretensión del actor

SAP Zaragoza 4ª 18.3.04 (nº 167/04) – comunicación de la intención de formular reconvencción: consecuencias de su incumplimiento

SAP Murcia 3ª 10.9.04 (nº 235/04) – comunicación de la intención de formular reconvencción

5. La vista oral

A) Régimen de comparecencia de las partes procesales

AAP Girona 2ª 30.4.02 (nº 72/02) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

SAP Toledo 1ª 18.9.02 (nº 269/02) – comparecencia de las partes: inasistencia de actor y procurador y asistencia de Letrado: desistimiento

SAP Baleares 4ª 4.11.02 (nº 647/02) – comparecencia de las partes: si no comparece el demandado, después no puede formular su oposición por vez primera en la apelación

AAP Córdoba 2ª 13.1.03 (nº 11/03) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

AAP Cáceres 2ª 23.1.03 (nº 3/03) – comparecencia de las partes: no es exigible que el Procurador

comparezca con poder especial

AAP Toledo 1ª 21.2.03 (nº 10/03) – comparecencia de las partes: si no comparece debidamente el actor, pero tampoco el demandado, no cabe declarar el desistimiento del primero sino propiciar la subsanación del defecto

SAP Tenerife 4ª 14.7.03 (nº 333/03) – comparecencia de las partes: indemnización a favor del demandado cuando el actor no comparece y se declara su desistimiento

SAP Lugo 2ª 24.11.03 (nº 395/03) – comparecencia de las partes: incomparecencia del demandante determina desistimiento

SAP Asturias 5ª 21.1.04 (nº 13/04) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

SAP Guipúzkoa 1ª 1.2.05 (nº 18/05) – efectos de la incomparecencia del demandado: determina únicamente su rebeldía del demandado cuando no se haya cumplido la ilustración judicial previa sobre los efectos de su incomparecencia

AAP Castellón 1ª 24.1.05 (nº 8/05) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

SAP Murcia 5ª 8.2.05 (nº 70/05) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

SAP Barcelona 13ª 8.3.05 (nº 149/05) – incomparecencia del demandado: determina la automática estimación del desahucio por aplicación del art. 440.3 LEC, sin que el órgano judicial pueda obviar dicho efecto y continuar la tramitación del proceso

AAP Madrid 22ª 6.10.05 (nº 215/05) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

SAP Castellón 3ª 27.1.06 (nº 29/06) – comparecencia de las partes: inasistencia del Letrado de la codemandada, por retraso: cuando llegue hay que dejarle pasar a la vista, pues si se le impide la entrada se ocasiona indefensión

SAP Murcia 5ª 30.6.06 (nº 299/06) – incomparecencia del demandado: si la incomparecencia ha sido voluntaria, el demandado no podrá después proponer prueba en el recurso de apelación, al amparo del art. 460.3 LEC

SAP Barcelona 13ª 20.7.06 (nº 471/06) – incomparecencia del demandado: determina la estimación del desahucio por aplicación del art. 440.3 LEC, incluso aunque el demandado comparezca personalmente, pero lo haga sin Procurador ni Abogado

SAP Alicante 5ª 15.11.06 (nº 390) – comparecencia de las partes: inasistencia del Procurador de la parte

AAP Madrid 24ª 7.3.07 (nº 353/07) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

AAP Las Palmas 4ª 9.11.07 (nº 198/07) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

B) Alegaciones del demandado: límites como consecuencia del carácter sumario del juicio de desahucio por falta de pago (remisión)

SAP A Coruña 6ª 11.3.03 (nº 94/03) – allanamiento del demandado: lo normal es que se produzca en la vista, porque con anterioridad no conocerá debidamente la pretensión del actor

C) Segundo turno de palabra del demandante

SAP Murcia 2ª 9.3.04 (nº 71/04) – el segundo turno de palabra del demandante no es, en puridad, un trámite de réplica

SAP Madrid 10ª 26.9.05 (nº 642/05) – el segundo turno de palabra del demandante no es, en puridad, un trámite de réplica

D) Control de los presupuestos procesales

SAP Murcia 3ª 13.2.02 (nº 40/02) – tratamiento procesal de la alegación de falta de litisconsorcio pasivo necesario

AAP Burgos 3ª 30.9.02 (nº 500/02) – auto por el que se transforma el juicio verbal en juicio ordinario: admisibilidad en la vista e impugnación

AAP Huesca 27.2.03 (nº 11/03) – tratamiento procesal de la alegación de falta de litisconsorcio pasivo necesario

AAP Cáceres 1ª 24.11.04 (nº 135/04) – aunque no se prevea legalmente, en la vista debe propiciarse la subsanación de los defectos procesales que se adviertan

AAP Murcia 5ª 14.12.04 (nº 120/04) – aunque no se prevea legalmente, en la vista debe propiciarse la subsanación de los defectos procesales que se adviertan

AAP A Coruña 5ª 28.4.05 (Ponente Sr. Tasende Calvo) – tratamiento procesal de la alegación de falta de litisconsorcio pasivo necesario

- AAP Alicante 5ª 9.11.06 (nº 165/06) – apreciación de una indebida acumulación de acciones
- SAP Madrid 20ª 10.4.07 (nº 224/07) – posibilidad de examinar de oficio la falta de jurisdicción o de competencia
- SAP Murcia 5ª 8.5.07 (nº 132/07) – dentro de las excepciones procesales que puede oponer el demandado, y que dan lugar a su discusión previa en la vista, no se encuentra la falta de legitimación
- E) La prueba en la vista oral
- SAP Almería 1ª 27.6.02 (nº 152/02) – exclusión de la prueba cuando la disconformidad es estrictamente jurídica
- SAP Madrid 21ª 20.4.04 (nº 102/04) – momento para impugnar la prueba propuesta por la contraparte en la vista oral
- SAP Asturias 6ª 10.5.04 (nº 177/04) – aportación de documentos en la vista oral ex art. 265.3 LEC
- SAP Guipuzkoa 2ª 9.3.05 (Ponente Sra. Domeño Nieto) – aportación de documentos en la vista por parte del demandado
- SAP Zaragoza 2ª 12.4.05 (nº 196/05) – aportación de documentos por el actor en la vista oral, como consecuencia de las alegaciones del demandado: aplicación del art. 265.3 LEC
- SAP Madrid 11ª 25.4.05 (nº 208/05) – carga de la prueba en el juicio de desahucio por falta de pago
- SAP Baleares 3ª 21.11.06 (nº 509/06) – carga de la prueba en el juicio de desahucio por precario
- SAP Barcelona 4ª 21.12.06 (nº 663/06) – carga de la prueba en el juicio de desahucio por precario
- SAP Barcelona 13ª 6.3.07 (nº 123/07) – carga de la prueba en el juicio de desahucio por falta de pago
- SAP Tarragona 3ª 20.2.08 (nº 106/08) – la aportación de los dictámenes periciales a cargo del demandado ha de hacerse en la vista oral
- F) Inexistencia de trámite de conclusiones
- SAP Madrid 13ª 29.3.04 (nº 274/04) – no hay trámite de conclusiones
- SAP Málaga 6ª 1.6.06 (nº 300/06) – en la vista oral no hay trámite de conclusiones, pese al art. 185 LOPJ
- SAP Granada 4ª 4.7.06 (nº 373/06) – no hay un trámite preceptivo de conclusiones como colofón a la vista oral
- SAP Sevilla 6ª 28.11.06 (nº 549/06) – en el juicio verbal no existe trámite de conclusiones como colofón de la vista oral
- G) Suspensión de la vista oral
- SAP Sevilla 2ª 9.6.03 (nº 342/03) – suspensión de la vista oral por haber solicitado con anterioridad el derecho a la asistencia jurídica gratuita
- SAP Tenerife 1ª 21.6.04 (nº 298/04) – suspensión por inasistencia del Letrado anunciada con anterioridad
- SAP Madrid 21ª 13.7.04 (nº 278/04) – suspensión e interrupción de la vista: requisitos
- SAP Barcelona 4ª 30.3.05 (nº 243/05) – suspensión por inasistencia de Letrado: requisitos de apreciación
- H) Documentación de la vista oral
- SAP Valencia 9ª 20.11.02 (nº 711/02) – grabación defectuosa de la vista (sin sonido) y acta escrita incompleta: consecuencias
- SAP Valladolid 1ª 29.4.05 (nº 143/05) – grabación de la vista: consecuencias de la grabación defectuosa (sin sonido): nulidad de actuaciones si el acta escrita no es completa
- SAP Valencia 8ª 18.7.05 (nº 432/05) – grabación de la vista: consecuencias de la falta de grabación: nulidad de actuaciones si el acta escrita no es completa
- SAP A Coruña 3ª 20.10.06 (nº 376/06) – documentación de la vista oral: grabación en video: consecuencias de su ausencia: nulidad de actuaciones a declarar en la apelación
6. La sentencia: remisión
7. Inadmisibilidad de las “diligencias finales” en los juicios verbales
- SAP Guipuzkoa 3ª 7.3.02 (Ponente Sra. Argal Lara)
- SAP Tarragona 3ª 20.2.08 (nº 106/08)
8. El pago de las rentas como presupuesto de admisibilidad y como condición del mantenimiento de los recursos del arrendatario frente a la sentencia de desahucio (artículo 449 LEC)
- A) Fundamento constitucional del presupuesto
- AAP Baleares 3ª 28.10.03 (nº 132/03) - fundamento
- SAP Madrid 9ª 10.1.06 (nº 9/06) - fundamento
- AAP Girona 2ª 6.2.06 (nº 16/06) – fundamento
- B) Ámbito de aplicación del presupuesto
- ATS 1ª 23.3.04 (Ponente Sr. González Poveda) – ámbito de aplicación
- SAP Madrid 9ª 10.1.06 (nº 9/06) – ámbito de aplicación: ¿es aplicable el presupuesto al juicio de desahucio en el que no se reclama el pago de las rentas vencidas?
- SAP Valencia 11ª 21.4.06 (nº 230/06) – debe cumplimentarla incluso quien goce del derecho a litigar

gratuitamente

C) Cantidades que han de satisfacerse para que el recurso resulte admisible

SAP Tenerife 4ª 25.10.04 (nº 412/04) – cantidades que hay que pagar: las vencidas al momento de interponer el recurso y las que vayan venciendo durante su sustanciación

SAP Tenerife 1ª 26.3.07 (nº 108/07) – cantidades que hay que pagar: las señaladas por la sentencia como debidas y no pagadas

D) Plazo para cumplimentar el presupuesto

SAP Madrid 9ª 10.1.06 (nº 9/06) – plazo para cumplimentar el presupuesto

E) El incumplimiento del presupuesto determina la inadmisión del recurso interpuesto

SAP Madrid 14ª 22.9.05 (nº 705/05)

SAP Madrid 9ª 10.1.06 (nº 9/06)

SAP Tenerife 1ª 26.3.07 (nº 108/07)

F) Subsanación del presupuesto incumplido: límites

AAP Baleares 3ª 28.10.03 (nº 132/03) – sólo es subsanable la falta de acreditación del pago, no la ausencia de éste

ATS 1ª 23.3.04 (Ponente Sr. González Poveda) – la falta de pago no es subsanable: no pueden pagarse las rentas en el trámite de subsanación

SAP Alicante 5ª 16.6.04 (nº 409/04) – sólo es subsanable la falta de acreditación del pago, no la ausencia de éste

SAP Pontevedra 1ª 23.6.05 (nº 338/05) – sólo es subsanable la falta de acreditación del pago, no la ausencia de éste o el pago desproporcionadamente insuficiente

SAP Asturias 5ª 7.11.05 (nº 378/05) – sólo es subsanable la falta de acreditación del pago, no la ausencia de éste

SAP Madrid 9ª 10.1.06 (nº 9/06) – sólo es subsanable la falta de acreditación del pago, no la ausencia de éste

AAP Girona 2ª 6.2.06 (nº 16/06) – sólo es subsanable la falta de acreditación del pago, no la ausencia de éste

### III

#### ESQUEMAS PROCESALES

I. JUICIO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO

II. JUICIO DE DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO ARRENDATICIO

III. OTROS JUICIOS DE DESAHUCIO

### IV

#### FORMULARIOS GENERALES

I. DEMANDA SUCINTA 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 SUCINTA DE DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO CONTRACTUAL

III. DEMANDA SUCINTA DE DESAHUCIO POR PRECARIO

### V

#### CASOS PRÁCTICOS

CASO PRÁCTICO I: ¿EL SIMPLE RETRASO O PAGO TARDÍO DE LA RENTA DETERMINA O NO EL DESAHUCIO?

1. Los términos de la cuestión

2. Solución jurisprudencial contradictoria

A) El retraso en el pago de la renta determina el desahucio

STS 1.ª 19.12.08 (n.º 1219/08)

B) En retraso en el pago de la renta no determina el desahucio

SAP Bizkaia 1.<sup>a</sup> 22.10.04 (n.º 483/04)

SAP Barcelona 13.<sup>a</sup> 17.2.05 (n.º 106/05)

SAP Barcelona 13.<sup>a</sup> 6.3.07 (n.º 123/07)

SAP Murcia 5.<sup>a</sup> 8.5.07 (n.º 162/07)

SAP Sevilla 5.<sup>a</sup> 21.5.07 (n.º 241/07)

SAP Asturias 5.<sup>a</sup> 16.10.07 (n.º 358/07)

STS 1.<sup>a</sup> 24.7.08 (n.º 755/08)

CASO PRÁCTICO 2: SI LA SENTENCIA QUE RECAE EN EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO NO PRODUCE EFECTOS DE COSA JUZGADA (ARTÍCULO 447.2 LEC)...

¿PUEDE EL ARRENDADOR QUE HAYA PERDIDO EL PLEITO REPRODUCIR DE NUEVO SU PRETENSIÓN EN UN PROCESO ULTERIOR?

1. Los términos de la cuestión

2. Solución jurisprudencial: no puede reproducir de nuevo la misma cuestión litigiosa en un proceso ulterior, porque para ello sí alcanzan los efectos negativos o excluyentes de la cosa juzgada

SAP Valencia 8.<sup>a</sup> 15.1.01 (n.º 6/02)

SAP Zaragoza 4.<sup>a</sup> 11.1.02 (n.º 6/02)

STS 1.<sup>a</sup> 27.10.05 (n.º 855/05)

CASO PRÁCTICO 3: ¿CA BE LA ENERVACIÓN EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO EN EL QUE SOLAMENTE SE HAYA EJERCITADO LA ACCIÓN DE DESAHUCIO Y NO SE HAYA EJERCITADO ACUMULADAMENTE LA ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE RENTAS?

1. Los términos de la cuestión

2. Solución jurisprudencial: le enervación es operativa en cualquier juicio de desahucio por falta de pago, se hayan o no ejercitado acumuladamente las acciones de desahucio y de reclamación de rentas vencidas

SAP Málaga 4.<sup>a</sup> 13.10.04 (n.º 757/04)

CASO PRÁCTICO 4: ¿CA BE LA ENERVACIÓN AD CAUTELAM, ES DECIR, AQUELLA CON LA QUE SE PRETENDE, AL MISMO TIEMPO, BENEFICIARSE DE LOS EFECTOS DE LA ENERVACIÓN Y LA CONTINUACIÓN DEL JUICIO VERBAL PARA DEBATIR EN ÉL LA PROCEDENCIA O NO DEL DESAHUCIO?

1. Los términos de la cuestión

2. Solución jurisprudencial contradictoria

A) La enervación ad cautelam no es admisible

AAP Madrid 11.<sup>a</sup> 14.1.05 (n.º 4/05)

B) La enervación ad cautelam es admisible

SAP Bizkaia 5.<sup>a</sup> 18.4.05 (n.º 190/05)

AAP Barcelona 13.<sup>a</sup> 11.5.06 (n.º 146/06)

SAP Madrid 12.<sup>a</sup> 5.12.06 (n.º 800/06)

AAP Barcelona 13.<sup>a</sup> 13.3.07 (n.º 74/07)

CASO PRÁCTICO 5: EL NO HABER SATISFECHO LAS RENTAS VENCIDAS AL PREPARAR UN RECURSO DEVOLUTIVO FRENTE A UNA SENTENCIA QUE LLEVE APAREJADO EL LANZAMIENTO (AR TÍ CU LO 449 LEC) ... ¿CONSTITUYE UN DEFECTO SUBSANABLE O INSUBSANABLE?

1. Los términos de la cuestión

2. Solución jurisprudencial: sólo es subsanable la falta de acreditación de haber satisfecho las rentas

AAP Baleares 3.<sup>a</sup> 28.10.03 (n.º 132/03)

ATS 1.<sup>a</sup> 23.3.04 (Po nen te Sr. González Poveda)

SAP Alicante 5.<sup>a</sup> 16.6.04 (n.º 409/04)

SAP Asturias 5.<sup>a</sup> 7.11.05 (n.º 378/05)

SAP Madrid 9.<sup>a</sup> 10.1.0

Abreviaturas utilizadas

Introducción: las últimas reformas legislativas del juicio de desahucio

I

ESTUDIO DOCTRINAL INTRODUCTORIO

I. LOS DISTINTOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO: ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Los procesos arrendaticios: la variada tipología procedimental dispuesta para el enjuiciamiento de los

litigios en materia arrendaticia

A) Juicio ordinario

B) Juicio verbal

C) Juicio monitorio

2. Los juicios verbales de desahucio

A) Juicio de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario

a) Ámbito de aplicación

b) La “renta” y las “cantidades debidas por el arrendatario”

c) Tiempo y lugar para el pago de la renta

d) El retraso en el pago de la renta como posible causa de desahucio por falta de pago: doctrina jurisprudencial contradictoria

B) Juicio de desahucio por expiración del plazo de la relación arrendaticia fijado contractual o legalmente

C) El juicio de desahucio por precario

a) El concepto tradicional de “precario”

b) El concepto reducido de “precario” empleado en el artículo 250.1.2º LEC

c) Precario y comodato

II. EL CARÁCTER SUMARIO O PLENARIO DE LOS JUICIOS VERBALES 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)

A) La limitación de alegaciones y probatoria característica de los procesos sumarios

a) Ámbito de la limitación

b) En particular, la doctrina de la exclusión del juicio de desahucio por falta de pago de las denominadas “cuestiones complejas”

a) Planteamiento

b) Límites a la genérica exclusión de las “cuestiones complejas”

c) Determinación de “cuestiones complejas”

d) La apreciación judicial de una “cuestión compleja” depende del contenido del vínculo arrendaticio, y no de su simple alegación por parte del demandado

e) Naturaleza de la sentencia que aprecia la existencia de una “cuestión compleja”

f) Exponentes de “cuestiones complejas” excluidas del ámbito del juicio sumario de desahucio por falta de pago

g) Exponentes de “cuestiones no complejas” y, por tanto, no excluidas del ámbito del juicio sumario de desahucio por falta de pago”

h) ¿Es compleja o no compleja la calificación como histórico o no histórico de un determinado arrendamiento rústico

B) La limitación de los efectos de la cosa juzgada característica de los procesos sumarios

a) Efectos de cosa juzgada... ¿inexistentes o limitados?

b) 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)

A) De proceso sumario en la anterior LEC de 1881 a proceso plenario en la vigente LEC de 2000

a) El soporte normativo de la transformación

b) El fundamento de la transformación

B) Consecuencias del carácter plenario del juicio de desahucio por precario

a) La posibilidad de proponer y enjuiciar “cuestiones complejas”

a) La inaplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la exclusión de la “cuestiones complejas”

b) 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

c) Cuestiones excluidas del ámbito del plenario juicio de desahucio por precario

b) La admisibilidad (limitada) de la reconvencción del demandado

c) 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

III. EN PARTICULAR, LA ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO DE FINCA URBANA POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS O CANTIDADES DEBIDAS POR EL ARRENDATARIO

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

- A) Regulación positiva
- B) Concepto y naturaleza jurídica
- C) Ámbito de aplicación
- a) Juicios de desahucio
- b) Juicios de desahucio por falta de pago
- c) Juicios de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago
- d) 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
- A) Sujetos que pueden promover la enervación
- B) Objeto de la enervación: cantidades que han de ser satisfechas por el arrendatario
- C) Plazo para el ejercicio de la enervación
- a) “Dies a quo”
- b) “Dies ad quem”
- 3. Los supuestos legales de ineficacia de la enervación
- A) Existencia de una válida enervación anterior
- B) El requerimiento de pago previo al juicio de desahucio
- a) Fehaciencia del requerimiento
- b) Términos del requerimiento
- c) El transcurso del plazo de un mes desde la recepción del requerimiento por parte del arrendatario
- d) Inecesariedad de una intimación adicional sobre la intención de ejercitar la acción de desahucio
- 4. Tratamiento procesal de la enervación
- A) Ausencia de oposición del arrendador a la enervación
- a) En general
- b) La condena en costas
- B) Oposición del arrendador a la enervación
- C) ¿Es admisible o no la enervación ad cautelam?
- IV. EN PARTICULAR, EL NOVEDOSO REQUERIMIENTO MONITORIO DIRIGIDO AL ARRENDATARIO EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO (ARTÍCULO 440.3 LEC)
- 1. Concepto y regulación
- 2. Ámbito de aplicación
- 3. Requisitos del requerimiento
- A) Subjetivos
- B) Objetivos: los distintos contenidos del requerimiento
- a) Requerimientos dirigidos al demandado
- b) Ilustraciones o informaciones dirigidas al demandado
- C) Temporales
- 4. Práctica del requerimiento
- 5. Las distintas posturas del demandado, y sus efectos, ante el requerimiento monitorio
- A) El desalojo voluntario de la finca a cargo del demandado
- B) El desalojo voluntario de la finca y el pago de las cantidades reclamadas al demandado
- C) La enervación del desahucio
- D) La aceptación por parte del arrendatario del compromiso de condonación formulado por el arrendador
- E) Inactividad absoluta del demandado frente al requerimiento
- F) La oposición expresa y sucinta del demandado al requerimiento monitorio
- V. LA TRAMITACIÓN PROCESAL DE LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO
- 1. Los presupuestos procesales
- A) Presupuestos del órgano judicial: la jurisdicción y la competencia judicial en los juicios verbales de desahucio
- a) Jurisdicción
- b) Competencia judicial
- B) Presupuestos procesales de las partes: la capacidad y la postulación en los juicios verbales de desahucio
- C) Presupuestos procesales de la actividad: el requisito del artículo 439.3 LEC
- 2. La demanda sucinta de desahucio
- A) Contenidos generales de la demanda sucinta (artículo 437 LEC)
- a) La parcial introducción de la pretensión a cargo de la demanda sucinta

- b) La identificación de las partes y de sus domicilios
- c) La petición
- d) Documentos que han de acompañar a la demanda sucinta
- e) Presentación de la demanda sucinta de desahucio
- B) Eventual acumulación a la acción principal de desahucio de la acción de reclamación de rentas y demás cantidades impagadas por el arrendatario demandado (art. 438.3.3º LEC)
- C) En particular, los contenidos especiales de la demanda sucinta en determinados juicios verbales de desahucio
  - a) El anuncio de condonación ex art. 437.3 LEC
  - b) La solicitud de ejecución del lanzamiento ex art. 437.3 LEC
  - c) La expresión, ex art. 439.3 LEC, de las circunstancias que permitan o no la enervación del desahucio
- 3. Inadmisión de la demanda sucinta
- 4. Admisión de la demanda sucinta en los juicios de desahucio por falta de pago: el requerimiento monitorio al arrendatario (remisión)
- 5. Admisión de la demanda sucinta en los juicios de desahucio no fundamentados en la falta de pago: la citación de las partes a la vista oral
  - A) Notificación de la demanda al demandado
  - B) Citación de las partes a la vista oral: contenidos
    - a) Fijación del día y la hora de celebración de la vista oral
    - b) Ilustración sobre los efectos de la incomparecencia de las partes a la vista oral
    - c) Ilustraciones, prevenciones y advertencias sobre temas probatorios
    - d) Apercibimiento al demandado de que su incomparecencia a la vista oral determinará, sin más trámites, la declaración del desahucio
    - e) Fijación del día y la hora del lanzamiento del arrendatario en caso de recaer sentencia condenatoria no recurrida
  - C) Forma de notificar al demandado la demanda de desahucio y de citarle a la vista oral
- 6. Actuaciones anteriores a la celebración de la vista oral
  - A) Aceptación o rechazo del requerimiento judicial sobre el anuncio de condonación realizado por el actor en la demanda sucinta
  - B) Actuaciones previas en materia probatoria
  - C) Anuncio de la reconvencción
  - D) Interposición de la declinatoria
  - E) Allanamiento del demandado
- 7. La vista oral
  - A) Consideraciones previas
  - B) Comparecencia e incomparecencia de las partes a la vista oral
  - C) La fase de alegaciones de la vista oral
    - a) Alegaciones del demandante
      - a') Fundamentación fáctica
      - b') Fundamentación jurídica
    - b) Alegaciones del demandado
      - a') Alegaciones sobre los presupuestos procesales
      - b') Alegaciones sobre el fondo del asunto
    - c) Segundo turno de alegaciones del demandante para contestar los eventuales defectos procesales que haya podido denunciar el demandado en su único turno de alegaciones
  - D) La fase intermedia de la vista oral: control de los presupuestos procesales y fijación de hechos relevantes y de hechos controvertidos
    - a) Control de los presupuestos procesales
    - b) Fijación de hechos relevantes y de hechos controvertidos
  - E) La fase final de la vista oral: proposición, admisión y la práctica de la prueba
    - a) Proposición de la prueba
      - a') Iniciativa probatoria
      - b') Forma de proposición de la prueba: la previa preparación de la proposición de la prueba
      - c') Límites a la proposición probatoria en los juicios verbales de desahucio de finca urbana por falta de pago
    - b) Admisión de la prueba
    - c) Práctica de la prueba
  - F) Inexistencia en la vista oral del juicio verbal de un trámite de conclusiones

G) Documentación de la vista oral

8. La sentencia

9. 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)

A) Concepto y regulación

B) Ámbito de aplicación

a) 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?

b) Recursos frente a sentencias estimatorias dictadas en juicios de desahucio

c) Recursos devolutivos frente a sentencias estimatorias dictadas en juicios de desahucio

C) Fundamento

D) Tratamiento procesal

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

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

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

a') Modalidades de satisfacción de las rentas vencidas y de las que se daban pagar adelantadas

b') Subsanación del incumplimiento de ambos requisitos

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

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

A) La agilización y simplificación de la ejecución

B) La terminación anticipada de la ejecución por el desalojo voluntario de la finca arrendada

II

PROBLEMÁTICA JURISPRUDENCIAL ORDENADA Y SISTEMATIZADA

I. LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO: ÁMBITO DE APLICACIÓN

SAP Madrid 11ª 25.4.05 (nº 208/05) – finalidad de los juicios de desahucio, en general

1. El juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta

A) Objeto y finalidad

SAP Granada 4ª 22.2.00 (nº 131/00) – objeto y finalidad

SAP Madrid 11ª 15.11.02 (nº 544/02) – objeto y finalidad

SAP Málaga –Melilla- 7ª 31.1.05 (nº 9/05) – objeto y finalidad

SAP Valencia 8ª 10.7.06 (nº 390/06) – objeto y finalidad

SAP Barcelona 13ª 20.7.06 (nº 471/06) – objeto y finalidad

SAP Barcelona 13ª 13.9.06 (nº 216/06) – juicio de desahucio: tras la entrada en la LEC sólo hay un único juicio de desahucio, no varios, y con características específicas que aquí se detallan

SAP Barcelona 13ª 6.3.07 (nº 123/07) – objeto y finalidad [en el mismo sentido, v. SAP Barcelona 13ª 31.3.08 (nº 190/08)]

SAP Baleares 3ª 18.12.07 (nº 505/07) – objeto y finalidad [en el mismo sentido, v. SAP Baleares 3ª 7.5.03 (nº 261/03)]

B) El impago de la “renta” o de las “cantidades debidas por el arrendatario” como presupuesto del desahucio

a) Renta y cantidades debidas por el arrendatario

SAP Valencia 8ª 15.1.01 (nº 6/02) – necesidad de que la renta esté determinada

SAP Pontevedra 5ª 24.6.02 (nº 209/02) – cantidades debidas por el arrendatario: el IBI no se asimila a la renta en los arrendamientos urbanos (jurisprudencia contradictoria)

SAP Madrid 11ª 20.12.02 (Ponente Sr. Almazán Lafuente) – son debidas por el arrendatario las cantidades que se le pueden repercutir legalmente (coste de obras y reparaciones)

SAP Barcelona 13ª 21.5.04 (nº 346/04) – necesidad de que la renta esté determinada

SAP Málaga 4ª 7.3.07 (nº 130/07) – son debidas por el arrendatario las cantidades que se le pueden repercutir legalmente

SAP Burgos 3ª 28.12.07 (nº 513/07) – son debidas por el arrendatario las cantidades que se le pueden repercutir legalmente (cuotas comunitarias)

SAP Zaragoza 5ª 28.3.08 (nº 179/08) – cantidades debidas por el arrendatario (pagos comunitarios)

STS 1ª 8.10.08 (nº 933/08) – cantidades debidas por el arrendatario: el IBI se asimila a la renta en los

arrendamientos urbanos [en el mismo sentido, v. STS 1ª 3.10.08 (nº 890/08)] (jurisprudencia contradictoria)

b) Tiempo y lugar para el pago de la renta

SAP Baleares 3ª 7.5.03 (nº 261/03) – tiempo para el pago de la renta

SAP Baleares 3ª 18.12.07 (nº 505/07) – tiempo y lugar para el pago de la renta

c) Retraso en el pago de la renta: ¿el pago tardío determina o no determina el desahucio? (jurisprudencia contradictoria)

a') No determina el desahucio

SAP Bizkaia 1ª 22.10.04 (nº 483/04) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: determina el desahucio si el retraso afecta a varias mensualidades de renta

SAP Barcelona 13ª 17.2.05 (nº 106/05) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: no determina el desahucio si el retraso afecta a una única mensualidad de renta y el pago tardío se produce antes de que dicho el mes haya transcurrido por completo

SAP Barcelona 13ª 6.3.07 (nº 123/07) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: no determina el desahucio, en general

SAP Murcia 5ª 8.5.07 (nº 162/07) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: no determina el desahucio si el retraso afecta a una única mensualidad de renta, más aún si en el contrato de arrendamiento se prevé la resolución del mismo únicamente ante “débitos reiterados” del arrendatario

SAP Sevilla 5ª 21.5.07 (nº 241/07) - retraso en el pago de la renta arrendaticia: no determina el desahucio cuando la renta se paga a mes vencido, aunque en el contrato figure el pago a primeros de mes

SAP Asturias 5ª 16.10.07 (nº 358/07) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: no determina el desahucio si el retraso afecta a una única mensualidad de renta

SAP Barcelona 13ª 31.3.08 (nº 190/08) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: no determina el desahucio si el retraso afecta a una única mensualidad de renta y el pago tardío se produce antes de que dicho el mes haya transcurrido por completo

STS 1ª 24.7.08 (nº 755/08) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: sí determina el desahucio si el pago tardío es reiterado

b') Determina el desahucio

STS 1ª 19.12.08 (nº 1219/08) – retraso en el pago de la renta arrendaticia: sí determina el desahucio (jurisprudencia contradictoria)

2. El juicio verbal de desahucio por expiración del plazo fijado contractualmente

SAP Huesca 18.2.02 (nº 42/02) – ámbito de aplicación: arrendamientos rústicos

SAP Barcelona 13ª 15.4.02 (Ponente Sra. Gomis Masque) – ámbito de aplicación: doctrina general sobre la supresión legal de la prórroga forzosa

SAP Barcelona 4ª 21.6.02 (Ponente Sra. Riera Fiol) – ámbito de aplicación: arrendamientos del Código Civil

SAP Asturias 4ª 1.4.03 (nº 150/03) – ámbito de aplicación: arrendamientos rústicos históricos

SAP Málaga 4ª 20.2.04 (nº 128/04) – ámbito de aplicación

SAP Madrid 11ª 21.10.04 (nº 637/04) – ámbito de aplicación: doctrina general sobre la ya derogada prórroga forzosa

SAP Barcelona 13ª 25.11.04 (nº 811/04) – ámbito de aplicación: arrendamientos del Código Civil

SAP Girona 2ª 9.3.05 (nº 97/05) – ámbito de aplicación: arrendamientos urbanos, libertad de pacto y arrendamientos de temporada

SAP Barcelona 4ª 11.7.05 (nº 427/05) – ámbito de aplicación: doctrina general sobre la ya derogada prórroga forzosa

SAP Las Palmas 3ª 17.2.06 (nº 110/06) – ámbito de aplicación: doctrina general sobre la ya derogada prórroga forzosa

SAP Málaga 4ª 12.4.07 (nº 196/07) – ámbito de aplicación: doctrina general sobre la ya derogada prórroga forzosa

SAP Málaga 4ª 3.5.07 (nº 254/07) – ámbito de aplicación: arrendamientos del Código Civil

SAP Barcelona 13ª 25.6.08 (nº 406/08) – ámbito de aplicación: doctrina general sobre la ya derogada prórroga forzosa

3. El juicio verbal de desahucio por precario

A) Concepto de precario

SAP Las Palmas 5ª 23.5.03 (nº 472/03) – concepto de precario

SAP Madrid 12ª 7.3.06 (nº 162/06) – concepto de precario: evolución normativa

SAP Barcelona 4ª 13.6.06 (nº 297/06) – concepto de precario

SAP Baleares 3ª 29.3.06 (nº 144/06) – concepto de precario

SAP Córdoba 3ª 6.4.06 (nº 79/06) – concepto de precario  
SAP Toledo 2ª 1.9.06 (nº 297/06) – concepto de precario  
SAP Baleares 5ª 8.9.06 (nº 378/06) – concepto de precario: evolución normativa  
SAP Cuenca 1ª 25.10.06 (nº 222/06) – concepto de precario; la ley procesal no puede alterar el concepto amplio de precario, que es de naturaleza material  
SAP Baleares 3ª 21.11.06 (nº 509/06) – concepto de precario  
SAP Girona 2ª 5.2.07 (nº 51/07) – concepto de precario: evolución normativa  
SAP Barcelona 13ª 7.2.07 (nº 70/07) – concepto de precario  
SAP Las Palmas 5ª 19.3.07 (nº 84/07) – concepto de precario  
SAP Madrid 12ª 4.4.07 (nº 236/07) – concepto de precario  
SAP Málaga 5ª 18.4.07 (nº 210/07) – concepto de precario  
SAP Guipúzcoa 3ª 21.5.07 (nº 107/07) – concepto de precario  
SAP Lugo 1ª 4.7.07 (nº 501/07) – concepto de precario  
SAP Madrid 12ª 29.5.08 (nº 404/08) – concepto de precario: evolución normativa  
SAP A Coruña 3ª 30.7.08 (nº 328/08) – concepto de precario: evolución normativa  
B) Diferencia entre “precario” y “comodato”  
SAP Tenerife 3ª 14.7.06 (nº 355/06) – precario y comodato  
SAP Asturias 5ª 13.11.07 (nº 411/07) – precario y comodato

## II. EL CARÁCTER SUMARIO O PLENARIO DE LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO

### 1. El carácter sumario del juicio de desahucio por falta de pago

A) Fundamento del carácter sumario del juicio verbal de desahucio por falta de pago

SAP Cantabria 3ª 15.4.05 (nº 126/05) – carácter sumario: fundamento

B) La exclusión de “cuestiones complejas” del juicio verbal de desahucio por falta de pago

a) En general

SAP Granada 4ª 22.2.00 (nº 131/00) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general)

SAP Málaga 4ª 23.1.02 (nº 997/02) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas

SAP Baleares 5ª 9.9.02 (nº 484/02) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponente de cuestión compleja [en el mismo sentido, v. SAP Lugo 2ª 8.5.02 (nº 176/02)]

SAP Madrid 11ª 15.11.02 (nº 544/02) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas que, de existir, determinan la inadecuación del procedimiento (doctrina general)

SAP Baleares 3ª 18.11.02 (nº 637/02) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); no existe limitación en los medios de prueba que puede proponer el demandado

SAP Cantabria 4ª 30.1.03 (nº 36/03) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas

SAP Cádiz 5ª 22.5.03 (Ponente Sr. Sanabria Parejo) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); exponentes de cuestión no compleja y de cuestión compleja

SAP Málaga 4ª 5.7.04 (nº 543/04) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponente de cuestión compleja

SAP Málaga –Melilla- 7ª 31.1.05 (nº 9/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); exponente de cuestión compleja

SAP Madrid 20ª 16.2.05 (nº 87/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponente de cuestión compleja que obliga a dejar imprejuzgada la pretensión de desahucio

SAP Las Palmas 4ª 18.2.05 (nº 68/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponente de cuestión compleja

SAP Lugo 1ª 18.3.05 (nº 97/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponentes de cuestiones complejas

SAP Cantabria 3ª 15.4.05 (nº 126/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); requisitos para apreciar la existencia de una “cuestión compleja”; exponentes de cuestiones no complejas y de cuestiones complejas

SAP Bizkaia 5ª 18.4.05 (nº 190/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; requisitos para apreciar la existencia de una “cuestión compleja”; exponente de cuestión compleja

SAP Barcelona 13ª 28.4.05 (nº 258/05) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); requisitos para apreciar la existencia de una “cuestión compleja”; exponente de cuestión no compleja

SAP Valencia 8ª 10.7.06 (nº 390/06) – carácter sumario: limitación de la exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); exponente de cuestión compleja

SAP Barcelona 13ª 13.9.06 (nº 216/06) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general)

- SAP Tenerife 1ª 28.5.07 (nº 190/07) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); exponente de cuestión no compleja
- SAP Barcelona 13ª 31.3.08 (nº 190/08) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponente de cuestión compleja
- SAP Granada 4ª 25.4.08 (nº 209/08) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas; exponente de cuestión compleja
- SAP Valencia 11ª 30.6.08 (nº 451/08) – carácter sumario: exclusión de cuestiones complejas (doctrina general); exponente de cuestión no compleja
- b) En particular, la admisibilidad o no de enjuiciar en el juicio verbal de desahucio por falta de pago la calificación del arrendamiento como “histórico” o “no histórico”: jurisprudencia contradictoria
- SAP Málaga 4ª 20.2.04 (nº 128/04) – sí puede ser objeto del juicio verbal de desahucio
- SAP Málaga 6ª 6.7.05 (nº 560/05) – no puede ser objeto del juicio verbal de desahucio, porque el procedimiento adecuado es el juicio ordinario
- SAP Valencia 7ª 8.2.06 (nº 80/06) – no puede ser objeto del juicio verbal de desahucio, porque el procedimiento adecuado es el juicio ordinario
- c) Causas admisibles de oposición al desahucio
- SAP Barcelona 13ª 13.9.06 (nº 216/06) – carácter sumario: enumeración de las posibles defensas que puede oponer válidamente el demandado
- C) El carácter sumario del juicio verbal de desahucio no impide la alegación por parte del demandado de cualesquiera excepciones procesales
- SAP Albacete 2ª 11.1.03 (nº 1/03) – carácter sumario: admite el planteamiento de la excepción de “litispendencia”
- SAP Cantabria 3ª 15.4.05 (nº 126/05) – carácter sumario: admite el planteamiento de la excepción de “inadecuación del procedimiento”
- D) Los limitados efectos de cosa juzgada de la sentencia de fondo que poner término al juicio
- STS 1ª 27.11.92 (Ponente Sr. Barcala Trillo-Figueroa) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general
- STS 1ª 14.12.92 (nº 1144/92) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general
- STS 1ª 15.12.94 (nº 1175/94) – producción de efectos limitados de cosa juzgada
- STS 1ª 23.1.96 (nº 209/96) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general
- STS 1ª 8.6.98 (nº 552/98) – producción de efectos limitados de cosa juzgada
- SAP Valencia 8ª 15.1.01 (nº 6/02) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general
- SAP Madrid 11ª 12.3.01 (Ponente Sr. Almazán Lafuente) – producción de efectos limitados de cosa juzgada
- SAP Zaragoza 4ª 11.1.02 (nº 6/02) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general
- STS 1ª 27.10.05 (nº 855/05) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general
- SAP Bizkaia 5ª 11.1.08 (nº 15/08) – producción de efectos limitados de cosa juzgada: doctrina general
2. El carácter plenario, o no sumario, del juicio de desahucio por precario
- A) Del carácter sumario del juicio de desahucio por precario en la LEC de 1881 al carácter plenario en la LEC de 2000
- SAP Alicante 7ª 3.4.03 (nº 177/03) – evolución de sumario (antes de la LEC de 2000) a plenario (en la LEC de 2000) del juicio de desahucio por precario
- SAP Granada 3ª 2.3.05 (nº 155/05) – evolución de sumario (antes de la LEC de 2000) a plenario (en la LEC de 2000) del juicio de desahucio por precario
- SAP Madrid 12ª 7.3.06 (nº 162/06) – evolución de sumario (antes de la LEC de 2000) a plenario (en la LEC de 2000) del juicio de desahucio por precario
- SAP Baleares 3ª 29.3.06 (nº 144/06) – evolución de sumario (antes de la LEC de 2000) a plenario (en la LEC de 2000) del juicio de desahucio por precario
- SAP Toledo 2ª 1.9.06 (nº 297/06) – evolución de sumario (antes de la LEC de 2000) a plenario (en la LEC de 2000) del juicio de desahucio por precario
- B) Carácter plenario del juicio de desahucio por precario
- SAP Lugo 1ª 15.5.02 (227/02) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario
- SAP Barcelona 4ª 13.6.06 (nº 297/06) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario
- SAP Cádiz 5ª 28.4.06 (nº 52/06) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario
- SAP Tenerife 3ª 16.3.07 (nº 131/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario: justificación de dicho carácter plenario
- SAP Málaga 5ª 18.4.07 (nº 210/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario
- SAP Lugo 1ª 4.7.07 (nº 501/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Pontevedra 6ª 21.12.07 (nº 683/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Madrid 10ª 7.2.08 (nº 133/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Valencia 7ª 7.3.08 (nº 134/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Málaga 4ª 31.3.08 (nº 175/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario

SAP Málaga 4ª 14.4.08 (nº 215/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario:  
consecuencias

C) Carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Barcelona 4ª 13.6.06 (nº 297/06) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Baleares 5ª 8.9.06 (nº 378/06) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Barcelona 13ª 20.9.06 (nº 527/06) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Barcelona 4ª 21.12.06 (nº 663/06) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Girona 2ª 5.2.07 (nº 51/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Madrid 12ª 4.4.07 (nº 236/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Guipúzcoa 3ª 21.5.07 (nº 107/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Asturias 5ª 13.11.07 (nº 411/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Pontevedra 1ª 29.11.07 (nº 628/07) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Girona 2ª 9.1.08 (nº 8/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito; contenido de la sentencia del juicio de desahucio por precario que aprecia la inexistencia de precario: no es desestimatoria, sino absoluta en la instancia por inadecuación de procedimiento

AAP Granada 4ª 25.4.08 (nº 52/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP Madrid 12ª 29.5.08 (nº 404/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

SAP A Coruña 3ª 30.7.08 (nº 328/08) – carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito

### III. EN PARTICULAR, LA ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO DE FINCA URBANA POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS O CANTIDADES DEBIDAS POR EL ARRENDATARIO

#### 1. Concepto de enervación de la acción de desahucio

SAP Baleares 3ª 3.4.03 (nº 213/03) - concepto

SAP Barcelona 13ª 30.9.04 (nº 652/04) - concepto

AAP Madrid 11ª 14.1.05 (nº 4/05) - concepto

AAP Barcelona 13ª 10.10.06 (nº 253/06) - concepto

#### 2. Sujetos que pueden enervar eficazmente la acción de desahucio

SAP Barcelona 13ª 30.9.04 (nº 652/04)

SAP Tenerife 1ª 10.7.06 (nº 271/06)

#### 3. Presupuestos de eficacia de la enervación del desahucio

SAP Barcelona 13ª 30.9.04 (nº 652/04) – presupuestos de eficacia de la enervación del desahucio

##### A) Plazo para enervar eficazmente la acción de desahucio

###### a) “Dies a quo”

SAP Córdoba 2ª 5.3.02 (nº 59/02) – tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

SAP Baleares 3ª 3.4.03 (nº 213/03) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

SAP Cáceres 2ª 16.4.03 (nº 70/03) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho

desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

SAP Baleares 3ª 7.5.03 (nº 261/03) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

SAP Barcelona 13ª 30.9.04 (nº 652/04) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

SAP Barcelona 13ª 17.2.05 (nº 106/05) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

SAP Tenerife 3ª 7.10.05 (nº 469/05) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

AAP Barcelona 13ª 11.3.08 (nº 77/08) - tiene efectos enervatorios, y no liberatorios, cualquier pago hecho desde la fecha de presentación de la demanda de desahucio, con independencia de cuándo sea citado al arrendatario al juicio verbal

b) “Dies ad quem” (jurisprudencia anterior a la LMAP)

SAP Madrid 12ª 10.1.04 (nº 9/04) – una vez iniciada la celebración de la vista oral, el pago ya no tiene efectos enervatorios

SAP Madrid 10ª 17.6.04 (nº 724/04) – una vez iniciada la celebración de la vista oral, el pago ya no tiene efectos enervatorios

SAP Tenerife 4ª 25.10.04 (nº 412/04) – una vez iniciada la celebración de la vista oral, el pago ya no tiene efectos enervatorios

SAP Murcia 3ª 15.5.07 (nº 143/07) – una vez iniciada la celebración de la vista oral, el pago ya no tiene efectos enervatorios

B) Cantidades que ha de satisfacer el arrendatario demandado para enervar eficazmente la acción de desahucio

SAP Murcia 3ª 24.2.05 (nº 52/05) – todas las cantidades que el arrendatario adeude al momento de realizar el pago enervatorio

SAP La Rioja 1ª 18.3.05 (nº 79/05) – todas las cantidades que el arrendatario adeude al momento de realizar el pago enervatorio

SAP Castellón 1ª 30.6.05 (nº 125/05) – todas las cantidades que el arrendatario adeude al momento de realizar el pago enervatorio

AAP Murcia 3ª 1.7.05 (nº 76/05) – todas las cantidades que el arrendatario adeude al momento de realizar el pago enervatorio

C) Inexistencia de un previo requerimiento de pago obstativo de la eficacia de la enervación

SAP Guipuzkoa 2ª 16.4.02 (Ponente Sr. Maeso Ventureira) – fehaciencia del requerimiento previo

SAP Madrid 11ª 28.10.02 (Ponente Sr. Almazán Lafuente) – fehaciencia del requerimiento previo

SAP Alicante 5ª 27.4.05 (nº 186/05) – el requerimiento previo ha de referirse al impago de las mismas rentas que el que fundamenta la demanda de desahucio

SAP Madrid 14ª 22.9.05 (nº 705/05) – para determinar la ineficacia de la enervación basta con el previo requerimiento, sin necesidad de formular también una previa intimación adicional de desahucio

SAP Madrid 9ª 23.9.05 (nº 462/05) – el previo requerimiento impide la eficacia de la enervación

AAP Granada 3ª 13.4.07 (nº 56/07) – el previo requerimiento impide la eficacia de la enervación

SAP Madrid 14ª 29.7.08 (nº 439/08) – fehaciencia del previo requerimiento (realizado a través de burofax): doctrina general; no es necesaria una previa intimación adicional de desahucio

D) Inexistencia de una eficaz enervación anterior

SAP Cáceres 2ª 16.4.03 (nº 70/03) – la existencia de una eficaz enervación anterior hace ineficaz la enervación ulterior

SAP Tenerife 4ª 7.2.05 (nº 39/05) – ineficacia de una enervación anterior realizada antes de la entrada en vigor de la vigente LAU de 1994

SAP Barcelona 13ª 17.2.05 (nº 106/05) – la existencia de una eficaz enervación anterior hace ineficaz la enervación ulterior

E) Exclusión de la enervación en los arrendamientos no urbanos

AAP Málaga 6ª 21.1.04 (nº 16/04) – arrendamientos de industria

SAP Palencia 1ª 28.11.05 (nº 303/05) – arrendamientos rústicos

F) Admisibilidad de la enervación con independencia de si se ejercita únicamente la acción de desahucio

por falta de pago o si a la anterior se acumula la acción de reclamación de rentas vencidas

SAP Málaga 4ª 13.10.04 (nº 757/04)

4. Efectos procesales de la enervación sobre la continuación del proceso

A) Rechazo de la enervación del demandado por parte del demandante

SAP Málaga 4ª 13.10.04 (nº 757/04) – si el demandante no acepta la enervación, el juicio verbal continuará para determinar su procedencia o improcedencia

B) Admisibilidad o inadmisibilidad del pago enervatorio realizado ad cautelam, con el que el demandado pretende oponerse al desahucio, y que el proceso continúe con normalidad, pero sin perder los beneficios de la enervación (jurisprudencia contradictoria)

a) Inadmisibilidad de la enervación ad cautelam

AAP Madrid 11ª 14.1.05 (nº 4/05) – consignación de rentas y enervamiento de la acción: inadmisibilidad de la enervación ad cautelam

b) Admisibilidad de la enervación ad cautelam

SAP Bizkaia 5ª 18.4.05 (nº 190/05) – consignación de rentas y enervamiento de la acción: admisibilidad de la enervación ad cautelam

AAP Barcelona 13ª 11.5.06 (nº 146/06) – consignación de rentas y enervamiento de la acción: admisibilidad de la enervación ad cautelam

SAP Madrid 12ª 5.12.06 (nº 800/06) – consignación de rentas y enervamiento de la acción: admisibilidad de la enervación ad cautelam

AAP Barcelona 13ª 13.3.07 (nº 74/07) – consignación de rentas y enervamiento de la acción: admisibilidad de la enervación ad cautelam

5. Condena en costas en caso de enervación de la acción de desahucio (jurisprudencia contradictoria)

SAP Córdoba 2ª 5.3.02 (nº 59/02) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio objetivo del vencimiento

SAP Tenerife 1ª 15.4.02 (nº 188/02) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio subjetivo de la temeridad o mala fe

SAP Málaga 6ª 15.5.02 (nº 358/02) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: doctrina jurisprudencial general

SAP Zaragoza 2ª 29.5.02 (nº 240/02) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio objetivo del vencimiento

SAP Granada 3ª 17.9.02 (nº 700/02) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio subjetivo de la temeridad o mala fe, existiendo éstas ante el impago reiterado e injustificado de la renta

SAP Madrid 13ª 15.10.02 (Ponente Sr. Navarro Castillo) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio objetivo del vencimiento

SAP Madrid 11ª 28.10.02 (Ponente Sr. Almazán Lafuente) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: ante el vacío legal al respecto, cada parte satisfará las suyas, no habiendo condena en costas

SAP Ourense 1ª 24.3.03 (nº 98/03) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio subjetivo de la temeridad o mala fe, por equivaler la enervación del desahucio a un allanamiento

SAP Baleares 3ª 7.5.03 (nº 261/03) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio subjetivo de la temeridad o mala fe, por equivaler la enervación del desahucio a un allanamiento

SAP Asturias 6ª 21.7.03 (nº 362/03) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio objetivo del vencimiento

SAP Málaga 4ª 13.10.04 (nº 757/04) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: ante el vacío legal al respecto, cada parte satisfará las suyas, no habiendo condena en costas

SAP Tenerife 4ª 7.2.05 (nº 39/05) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio subjetivo de la temeridad o mala fe, existiendo éstas ante el impago reiterado e injustificado de la renta

SAP Barcelona 13ª 4.3.05 (nº 138/05) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio subjetivo de la temeridad o mala fe, por equivaler la enervación a un allanamiento [en el mismo sentido, v. AAP Barcelona 13ª 10.10.06 (nº 253/06), AAP Barcelona 13ª 11.3.08 (nº 77/08)]

SAP Tenerife 1ª 10.7.06 (nº 271/06) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio objetivo del vencimiento, porque la enervación no comporta una satisfacción extraprocesal de la pretensión ni una pérdida sobrevinida de su objeto, ni tampoco un allanamiento del demandado

AAP Barcelona 4ª 14.12.06 (nº 158/06) – condena en costas en caso de enervación del desahucio: rige el criterio objetivo del vencimiento

IV. EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO: ASPECTOS PROCESALES

1. Legitimación activa

- SAP Alicante 5ª 12.6.03 (nº 329/03) – legitimación activa y acto propio  
AAP Madrid 10ª 24.1.05 (nº 37/05) – legitimación activa: la tiene el arrendador, aunque el mismo no sea el propietario de la finca o vivienda arrendada  
SAP Baleares 3ª 25.2.05 (nº 86/05) – legitimación activa: la tiene el arrendador, aunque el mismo no sea el propietario de la finca o vivienda arrendada  
SAP Murcia 3ª 17.6.05 (nº 157/05) – legitimación activa: la tiene el arrendador, aunque el mismo no sea propietario de la vivienda o finca arrendada  
SAP Cáceres 1ª 29.6.05 (nº 277/05) – legitimación activa de la usufructuaria; y falta de legitimación del nudo propietario
2. Postulación  
SAP Málaga 4ª 10.11.04 (nº 838/04) – postulación obligatoria  
AAP Bizkaia 3ª 10.4.08 (nº 191/08) – postulación obligatoria
3. La demanda sucinta de desahucio  
A) Contenidos generales  
AAP Madrid 10ª 6.7.02 (Ponente Sr. Illescas Rus) – desconocimiento del domicilio del demandado por parte del actor  
AAP Málaga 5ª 22.10.02 (nº 241/02) – debe introducir brevemente la pretensión  
AAP Cádiz 1ª 11.12.02 (Ponente Sr. Rodríguez Rosales) – debe introducir brevemente la pretensión  
AAP Granada 4ª 3.5.03 (nº 118/03) – en la vista expone el actor por vez primera la “causa petendi” de su pretensión, y no en la demanda sucinta  
SAP Asturias 6ª 5.4.04 (nº 132/04) – en la vista oral no pueden alterarse los elementos consignados en la demanda sucinta  
AAP Burgos 3ª 25.1.07 (nº 52/07) – identificación de las partes: es carga del demandante
- B) Petición  
SAP Ourense 1ª 29.3.04 (Ponente Sr. Godoy Méndez) – petitum: posibilidad de solicitar la condena del arrendatario al pago de las rentas que se devenguen hasta que el desahucio sea efectivo  
SAP La Rioja 1ª 18.3.05 (nº 79/05) – petitum: posibilidad de solicitar la condena del arrendatario al pago de las rentas que se devenguen hasta que el desahucio sea efectivo
- C) Acumulación de acciones  
SAP Cantabria 3ª 15.4.05 (nº 126/05) – acción de desahucio a la que se acumula la acción de reclamación de rentas  
SAP Tarragona 3ª 16.5.07 (nº 199/07) – improcedencia de la acumulación: acción de desahucio a la que se acumula la acción de reclamación de rentas, e indebidamente se acumula otra acción de desahucio por falta de ocupación de la finca arrendada
- D) Inadmisión de la demanda sucinta  
AAP Alicante 5ª 20.9.04 (nº 131/04) – por no aportar las copias de la demanda y de los documentos que la acompañan  
AAP Barcelona 13ª 28.4.05 (nº 123/05) – control de oficio de los presupuestos procesales  
AAP Zaragoza 5ª 26.5.05 (nº 305/05) – inadmisión por falta de poder del Procurador, que se subsanó en fecha posterior a la presentación de la demanda  
AAP Madrid 11ª 8.9.05 (nº 156/05) – principios informadores
4. Admisión de la demanda sucinta y citación de las partes a la vista oral  
A) En general (jurisprudencia anterior a la LMAP)  
SAP Pontevedra 3ª 6.11.02 (nº 365) – citación irregular: efectos  
SAP Jaén 3ª 20.1.03 (nº 18/03) – incumplimiento del deber de señalar la vista transcurridos al menos diez días desde la citación: consecuencias  
SAP Cuenca 1ª 9.7.03 (nº 180/03) – advertencia sobre la prueba: prueba de interrogatorio de las partes  
SAP Murcia 5ª 27.4.04 (nº 122/04) – citación irregular: efectos  
SAP Salamanca 1ª 12.4.06 (nº 191/06) – señalamiento sin respetar el plazo mínimo de diez días desde la citación: consecuencias  
SAP Pontevedra 1ª 13.9.06 (nº 471/06) – advertencia sobre la prueba: prueba de interrogatorio de las partes  
SAP Pontevedra 1ª 12.4.07 (nº 191) – advertencia sobre la prueba: prueba de interrogatorio de las partes  
SAP Barcelona 13ª 3.4.08 (nº 198/08) – el incumplimiento del plazo para celebrar la vista previsto en el art. 440.1 LEC, no provoca la nulidad de actuaciones salvo cuando cause indefensión
- B) En particular, la ilustración al demandado de que, si no comparece a la vista oral, “se declarará el desahucio sin más trámites”  
SAP Guipuzkoa 1ª 1.2.05 (nº 18/05) – incumplimiento de la ilustración: la incomparecencia del

demandado a la vista oral sólo determinará entonces su rebeldía

SAP Barcelona 13ª 8.3.05 (nº 149/05) – la incomparecencia del demandado determina la imperativa estimación del desahucio, sin que el órgano judicial pueda obviar dicho efecto y continuar con la tramitación del proceso

C) En particular, la ilustración al demandado de la posibilidad de enervar la acción de desahucio

SAP Baleares 5ª 23.7.02 (nº 453/02) – incumplimiento de la ilustración: nulidad de actuaciones y retroacción del procedimiento

SAP Málaga 4ª 10.11.04 (nº 838/04) – cumplimiento de la ilustración

D) Actuaciones previas a la vista oral

SAP Girona 2ª 16.1.08 (nº 16/08) – inadmisibilidad de la reconvencción en los juicios verbales sumarios

SAP A Coruña 6ª 11.3.03 (nº 94/03) – allanamiento del demandado: lo normal es que se produzca en la vista, porque con anterioridad no conocerá debidamente la pretensión del actor

SAP Zaragoza 4ª 18.3.04 (nº 167/04) – comunicación de la intención de formular reconvencción: consecuencias de su incumplimiento

SAP Murcia 3ª 10.9.04 (nº 235/04) – comunicación de la intención de formular reconvencción

5. La vista oral

A) Régimen de comparecencia de las partes procesales

AAP Girona 2ª 30.4.02 (nº 72/02) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

SAP Toledo 1ª 18.9.02 (nº 269/02) – comparecencia de las partes: inasistencia de actor y procurador y asistencia de Letrado: desistimiento

SAP Baleares 4ª 4.11.02 (nº 647/02) – comparecencia de las partes: si no comparece el demandado, después no puede formular su oposición por vez primera en la apelación

AAP Córdoba 2ª 13.1.03 (nº 11/03) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

AAP Cáceres 2ª 23.1.03 (nº 3/03) – comparecencia de las partes: no es exigible que el Procurador comparezca con poder especial

AAP Toledo 1ª 21.2.03 (nº 10/03) – comparecencia de las partes: si no comparece debidamente el actor, pero tampoco el demandado, no cabe declarar el desistimiento del primero sino propiciar la subsanación del defecto

SAP Tenerife 4ª 14.7.03 (nº 333/03) – comparecencia de las partes: indemnización a favor del demandado cuando el actor no comparece y se declara su desistimiento

SAP Lugo 2ª 24.11.03 (nº 395/03) – comparecencia de las partes: incomparecencia del demandante determina desistimiento

SAP Asturias 5ª 21.1.04 (nº 13/04) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

SAP Guipúzkoa 1ª 1.2.05 (nº 18/05) – efectos de la incomparecencia del demandado: determina únicamente su rebeldía del demandado cuando no se haya cumplido la ilustración judicial previa sobre los efectos de su incomparecencia

AAP Castellón 1ª 24.1.05 (nº 8/05) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

SAP Murcia 5ª 8.2.05 (nº 70/05) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

SAP Barcelona 13ª 8.3.05 (nº 149/05) – incomparecencia del demandado: determina la automática estimación del desahucio por aplicación del art. 440.3 LEC, sin que el órgano judicial pueda obviar dicho efecto y continuar la tramitación del proceso

AAP Madrid 22ª 6.10.05 (nº 215/05) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

SAP Castellón 3ª 27.1.06 (nº 29/06) – comparecencia de las partes: inasistencia del Letrado de la codemandada, por retraso: cuando llegue hay que dejarle pasar a la vista, pues si se le impide la entrada se ocasiona indefensión

SAP Murcia 5ª 30.6.06 (nº 299/06) – incomparecencia del demandado: si la incomparecencia ha sido voluntaria, el demandado no podrá después proponer prueba en el recurso de apelación, al amparo del art. 460.3 LEC

SAP Barcelona 13ª 20.7.06 (nº 471/06) – incomparecencia del demandado: determina la estimación del desahucio por aplicación del art. 440.3 LEC, incluso aunque el demandado comparezca personalmente, pero lo haga sin Procurador ni Abogado

SAP Alicante 5ª 15.11.06 (nº 390) – comparecencia de las partes: inasistencia del Procurador de la parte

AAP Madrid 24ª 7.3.07 (nº 353/07) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

AAP Las Palmas 4ª 9.11.07 (nº 198/07) – comparecencia de las partes: inasistencia de la parte pero sí de su procurador

B) Alegaciones del demandado: límites como consecuencia del carácter sumario del juicio de desahucio por falta de pago (remisión)

SAP A Coruña 6ª 11.3.03 (nº 94/03) – allanamiento del demandado: lo normal es que se produzca en la vista, porque con anterioridad no conocerá debidamente la pretensión del actor

C) Segundo turno de palabra del demandante

SAP Murcia 2ª 9.3.04 (nº 71/04) – el segundo turno de palabra del demandante no es, en puridad, un trámite de réplica

SAP Madrid 10ª 26.9.05 (nº 642/05) – el segundo turno de palabra del demandante no es, en puridad, un trámite de réplica

D) Control de los presupuestos procesales

SAP Murcia 3ª 13.2.02 (nº 40/02) – tratamiento procesal de la alegación de falta de litisconsorcio pasivo necesario

AAP Burgos 3ª 30.9.02 (nº 500/02) – auto por el que se transforma el juicio verbal en juicio ordinario: admisibilidad en la vista e impugnación

AAP Huesca 27.2.03 (nº 11/03) – tratamiento procesal de la alegación de falta de litisconsorcio pasivo necesario

AAP Cáceres 1ª 24.11.04 (nº 135/04) – aunque no se prevea legalmente, en la vista debe propiciarse la subsanación de los defectos procesales que se adviertan

AAP Murcia 5ª 14.12.04 (nº 120/04) – aunque no se prevea legalmente, en la vista debe propiciarse la subsanación de los defectos procesales que se adviertan

AAP A Coruña 5ª 28.4.05 (Ponente Sr. Tasende Calvo) – tratamiento procesal de la alegación de falta de litisconsorcio pasivo necesario

AAP Alicante 5ª 9.11.06 (nº 165/06) – apreciación de una indebida acumulación de acciones

SAP Madrid 20ª 10.4.07 (nº 224/07) – posibilidad de examinar de oficio la falta de jurisdicción o de competencia

SAP Murcia 5ª 8.5.07 (nº 132/07) – dentro de las excepciones procesales que puede oponer el demandado, y que dan lugar a su discusión previa en la vista, no se encuentra la falta de legitimación

E) La prueba en la vista oral

SAP Almería 1ª 27.6.02 (nº 152/02) – exclusión de la prueba cuando la disconformidad es estrictamente jurídica

SAP Madrid 21ª 20.4.04 (nº 102/04) – momento para impugnar la prueba propuesta por la contraparte en la vista oral

SAP Asturias 6ª 10.5.04 (nº 177/04) – aportación de documentos en la vista oral ex art. 265.3 LEC

SAP Guipuzkoa 2ª 9.3.05 (Ponente Sra. Domeño Nieto) – aportación de documentos en la vista por parte del demandado

SAP Zaragoza 2ª 12.4.05 (nº 196/05) – aportación de documentos por el actor en la vista oral, como consecuencia de las alegaciones del demandado: aplicación del art. 265.3 LEC

SAP Madrid 11ª 25.4.05 (nº 208/05) – carga de la prueba en el juicio de desahucio por falta de pago

SAP Baleares 3ª 21.11.06 (nº 509/06) – carga de la prueba en el juicio de desahucio por precario

SAP Barcelona 4ª 21.12.06 (nº 663/06) – carga de la prueba en el juicio de desahucio por precario

SAP Barcelona 13ª 6.3.07 (nº 123/07) – carga de la prueba en el juicio de desahucio por falta de pago

SAP Tarragona 3ª 20.2.08 (nº 106/08) – la aportación de los dictámenes periciales a cargo del demandado ha de hacerse en la vista oral

F) Inexistencia de trámite de conclusiones

SAP Madrid 13ª 29.3.04 (nº 274/04) – no hay trámite de conclusiones

SAP Málaga 6ª 1.6.06 (nº 300/06) – en la vista oral no hay trámite de conclusiones, pese al art. 185 LOPJ

SAP Granada 4ª 4.7.06 (nº 373/06) – no hay un trámite preceptivo de conclusiones como colofón a la vista oral

SAP Sevilla 6ª 28.11.06 (nº 549/06) – en el juicio verbal no existe trámite de conclusiones como colofón de la vista oral

G) Suspensión de la vista oral

SAP Sevilla 2ª 9.6.03 (nº 342/03) – suspensión de la vista oral por haber solicitado con anterioridad el derecho a la asistencia jurídica gratuita

SAP Tenerife 1ª 21.6.04 (nº 298/04) – suspensión por inasistencia del Letrado anunciada con anterioridad

- SAP Madrid 21ª 13.7.04 (nº 278/04) – suspensión e interrupción de la vista: requisitos
- SAP Barcelona 4ª 30.3.05 (nº 243/05) – suspensión por inasistencia de Letrado: requisitos de apreciación
- H) Documentación de la vista oral
- SAP Valencia 9ª 20.11.02 (nº 711/02) – grabación defectuosa de la vista (sin sonido) y acta escrita incompleta: consecuencias
- SAP Valladolid 1ª 29.4.05 (nº 143/05) - grabación de la vista: consecuencias de la grabación defectuosa (sin sonido): nulidad de actuaciones si el acta escrita no es completa
- SAP Valencia 8ª 18.7.05 (nº 432/05) – grabación de la vista: consecuencias de la falta de grabación: nulidad de actuaciones si el acta escrita no es completa
- SAP A Coruña 3ª 20.10.06 (nº 376/06) – documentación de la vista oral: grabación en video: consecuencias de su ausencia: nulidad de actuaciones a declarar en la apelación
6. La sentencia: remisión
7. Inadmisibilidad de las “diligencias finales” en los juicios verbales
- SAP Guipuzkoa 3ª 7.3.02 (Ponente Sra. Argal Lara)
- SAP Tarragona 3ª 20.2.08 (nº 106/08)
8. El pago de las rentas como presupuesto de admisibilidad y como condición del mantenimiento de los recursos del arrendatario frente a la sentencia de desahucio (artículo 449 LEC)
- A) Fundamento constitucional del presupuesto
- AAP Baleares 3ª 28.10.03 (nº 132/03) - fundamento
- SAP Madrid 9ª 10.1.06 (nº 9/06) - fundamento
- AAP Girona 2ª 6.2.06 (nº 16/06) – fundamento
- B) Ámbito de aplicación del presupuesto
- ATS 1ª 23.3.04 (Ponente Sr. González Poveda) – ámbito de aplicación
- SAP Madrid 9ª 10.1.06 (nº 9/06) – ámbito de aplicación: ¿es aplicable el presupuesto al juicio de desahucio en el que no se reclama el pago de las rentas vencidas?
- SAP Valencia 11ª 21.4.06 (nº 230/06) – debe cumplimentarla incluso quien goce del derecho a litigar gratuitamente
- C) Cantidades que han de satisfacerse para que el recurso resulte admisible
- SAP Tenerife 4ª 25.10.04 (nº 412/04) – cantidades que hay que pagar: las vencidas al momento de interponer el recurso y las que vayan venciendo durante su sustanciación
- SAP Tenerife 1ª 26.3.07 (nº 108/07) – cantidades que hay que pagar: las señaladas por la sentencia como debidas y no pagadas
- D) Plazo para cumplimentar el presupuesto
- SAP Madrid 9ª 10.1.06 (nº 9/06) – plazo para cumplimentar el presupuesto
- E) El incumplimiento del presupuesto determina la inadmisión del recurso interpuesto
- SAP Madrid 14ª 22.9.05 (nº 705/05)
- SAP Madrid 9ª 10.1.06 (nº 9/06)
- SAP Tenerife 1ª 26.3.07 (nº 108/07)
- F) Subsanación del presupuesto incumplido: límites
- AAP Baleares 3ª 28.10.03 (nº 132/03) – sólo es subsanable la falta de acreditación del pago, no la ausencia de éste
- ATS 1ª 23.3.04 (Ponente Sr. González Poveda) – la falta de pago no es subsanable: no pueden pagarse las rentas en el trámite de subsanación
- SAP Alicante 5ª 16.6.04 (nº 409/04) – sólo es subsanable la falta de acreditación del pago, no la ausencia de éste
- SAP Pontevedra 1ª 23.6.05 (nº 338/05) – sólo es subsanable la falta de acreditación del pago, no la ausencia de éste o el pago desproporcionadamente insuficiente
- SAP Asturias 5ª 7.11.05 (nº 378/05) – sólo es subsanable la falta de acreditación del pago, no la ausencia de éste
- SAP Madrid 9ª 10.1.06 (nº 9/06) – sólo es subsanable la falta de acreditación del pago, no la ausencia de éste
- AAP Girona 2ª 6.2.06 (nº 16/06) – sólo es subsanable la falta de acreditación del pago, no la ausencia de éste

### III

#### ESQUEMAS PROCESALES

##### I. JUICIO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO

II. JUICIO DE DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO ARRENDATICIO  
III. OTROS JUICIOS DE DESAHUCIO

IV

FORMULARIOS GENERALES

I. DEMANDA SUCINTA 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 SUCINTA DE DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO CONTRACTUAL

III. DEMANDA SUCINTA DE DESAHUCIO POR PRECARIO

V

CASOS PRÁCTICOS

CASO PRÁCTICO I: ¿EL SIMPLE RETRASO O PAGO TARDÍO DE LA RENTA DETERMINA O NO EL DESAHUCIO?

1. Los términos de la cuestión
2. Solución jurisprudencial contradictoria
  - A) El retraso en el pago de la renta determina el desahucio  
STS 1.ª 19.12.08 (n.º 1219/08)
  - B) En retraso en el pago de la renta no determina el desahucio  
SAP Bizkaia 1.ª 22.10.04 (n.º 483/04)  
SAP Barcelona 13.ª 17.2.05 (n.º 106/05)  
SAP Barcelona 13.ª 6.3.07 (n.º 123/07)  
SAP Murcia 5.ª 8.5.07 (n.º 162/07)  
SAP Sevilla 5.ª 21.5.07 (n.º 241/07)  
SAP Asturias 5.ª 16.10.07 (n.º 358/07)  
STS 1.ª 24.7.08 (n.º 755/08)

CASO PRÁCTICO 2: SI LA SENTENCIA QUE RECAE EN EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO NO PRODUCE EFECTOS DE COSA JUZGADA (ARTÍCULO 447.2 LEC)... ¿PUEDE EL ARRENDADOR QUE HAYA PERDIDO EL PLEITO REPRODUCIR DE NUEVO SU PRETENSIÓN EN UN PROCESO ULTERIOR?

1. Los términos de la cuestión
2. Solución jurisprudencial: no puede reproducir de nuevo la misma cuestión litigiosa en un proceso ulterior, porque para ello sí alcanzan los efectos negativos o excluyentes de la cosa juzgada  
SAP Valencia 8.ª 15.1.01 (n.º 6/02)  
SAP Zaragoza 4.ª 11.1.02 (n.º 6/02)  
STS 1.ª 27.10.05 (n.º 855/05)

CASO PRÁCTICO 3: ¿CA BE LA ENERVACIÓN EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO EN EL QUE SOLAMENTE SE HAYA EJERCITADO LA ACCIÓN DE DESAHUCIO Y NO SE HAYA EJERCITADO ACUMULADAMENTE LA ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE RENTAS?

1. Los términos de la cuestión
2. Solución jurisprudencial: le enervación es operativa en cualquier juicio de desahucio por falta de pago, se hayan o no ejercitado acumuladamente las acciones de desahucio y de reclamación de rentas vencidas  
SAP Málaga 4.ª 13.10.04 (n.º 757/04)

CASO PRÁCTICO 4: ¿CA BE LA ENERVACIÓN AD CAUTELAM, ES DECIR, AQUELLA CON LA QUE SE PRETENDE, AL MISMO TIEMPO, BENEFICIARSE DE LOS EFECTOS DE LA ENERVACIÓN Y LA CONTINUACIÓN DEL JUICIO VERBAL PARA DEBATIR EN ÉL LA PROCEDENCIA O NO DEL DESAHUCIO?

1. Los términos de la cuestión
2. Solución jurisprudencial contradictoria

A) La enervación ad cautelam no es admisible

AAP Madrid 11.<sup>a</sup> 14.1.05 (n.º 4/05)

B) La enervación ad cautelam es admisible

SAP Bizkaia 5.<sup>a</sup> 18.4.05 (n.º 190/05)

AAP Barcelona 13.<sup>a</sup> 11.5.06 (n.º 146/06)

SAP Madrid 12.<sup>a</sup> 5.12.06 (n.º 800/06)

AAP Barcelona 13.<sup>a</sup> 13.3.07 (n.º 74/07)

CASO PRÁCTICO 5: EL NO HABER SATISFECHO LAS RENTAS VENCIDAS AL PREPARAR UN RECURSO DEVOLUTIVO FRENTE A UNA SENTENCIA QUE LLEVE APAREJADO EL LANZAMIENTO (AR TÍ CU LO 449 LEC) ... ¿CONSTITUYE UN DEFECTO SUBSANABLE O INSUBSANABLE?

1. Los términos de la cuestión

2. Solución jurisprudencial: sólo es subsanable la falta de acreditación de haber satisfecho las rentas

AAP Baleares 3.<sup>a</sup> 28.10.03 (n.º 132/03)

ATS 1.<sup>a</sup> 23.3.04 (Ponente Sr. González Poveda)

SAP Alicante 5.<sup>a</sup> 16.6.04 (n.º 409/04)

SAP Asturias 5.<sup>a</sup> 7.11.05 (n.º 378/05)

SAP Madrid 9.<sup>a</sup> 10.1.06 (n.º 9/06)

AAP Girona 2.<sup>a</sup> 6.2.06 (n.º 16/06)

VI

NORMATIVA REGULADORA

I. LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL (EXTRACTO)

II. LEGISLACIÓN ARRENDITICIA

1. Arrendamientos del Código Civil: Código Civil (artículos 1542-1582)

2. Arrendamientos Urbanos: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

3. Arrendamientos Rústicos

A) Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos

B) Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos

4. Arrendamientos financieros

A) Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito (Disposición Adicional 7<sup>a</sup>)

B) Ley 28/1998, de 13 de julio, de Ventas a Plazos de Bienes Muebles (Disposición Adicional 1<sup>a</sup>)

C) R.D. Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades (artículo 115)

III. LEY 19/2009, DE 23 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS DE FOMENTO Y AGILIZACIÓN PROCESAL DEL ALQUILER Y DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS (n.º 9/06)

AAP Girona 2.<sup>a</sup> 6.2.06 (n.º 16/06)

VI

NORMATIVA REGULADORA

I. LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL (EXTRACTO)

II. LEGISLACIÓN ARRENDITICIA

1. Arrendamientos del Código Civil: Código Civil (artículos 1542-1582)

2. Arrendamientos Urbanos: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

3. Arrendamientos Rústicos

A) Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos

B) Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos

4. Arrendamientos financieros

A) Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito (Disposición Adicional 7<sup>a</sup>)

B) Ley 28/1998, de 13 de julio, de Ventas a Plazos de Bienes Muebles (Disposición Adicional 1<sup>a</sup>)

C) R.D. Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades (artículo 115)

III. LEY 19/2009, DE 23 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS DE FOMENTO Y AGILIZACIÓN PROCESAL DEL ALQUILER Y DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

