



Prólogo

Introducción

CAPÍTULO I. Normativa procesal aplicable en materia arrendaticia

CAPÍTULO II. La tutela judicial en materia de arrendamientos urbanos en la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil

CAPÍTULO III. Los juicios verbales en materia arrendaticia

1. Ámbito de aplicación

1.1. Desahucio por falta de pago.

A) Naturaleza sumaria del proceso de desahucio por falta de pago

B) Obligaciones pecuniarias objeto de reclamación en la interinidad del proceso de desahucio por falta de pago

C) Obligaciones pecuniarias incumplidas que constituyen fundamento de la resolución del contrato y de la acción de desahucio

D) Constatación del impago del arrendatario

1.2. Desahucio por expiración del plazo

A) Naturaleza plenaria del desahucio por expiración del plazo

B) Modificaciones introducidas por la Ley de Medidas de Fomento y

Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios en relación a la naturaleza jurídica de los procesos de desahucio por expiración del plazo

1.3. Desahucio por falta de pago y reclamación conjunta de las cantidades adeudadas

en concepto de impago de renta o cantidades asimiladas

A) Regulación legal

B) Modificaciones introducidas por la Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios en la acumulación de acciones en los procesos verbales arrendaticios

1.4. Reclamación individual de las cantidades adeudadas en concepto de renta o cantidades asimiladas impagadas

A) Regulación legal

B) Modificaciones introducidas por la Ley de Medidas de Fomento y

Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los

Edificios en el ámbito de aplicación de los juicios verbales arrendaticios

CAPÍTULO IV. Defensa y representación

1. Postulación procesal: ¿facultativa o preceptiva?

2. Consecuencias de la comparecencia a la vista del juicio verbal sin abogado y procurador en supuestos en que resulta preceptiva su intervención

3. La asistencia jurídica gratuita en los procesos verbales en materia arrendaticia

4. Modificaciones introducidas por la Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios en cuanto a la solicitud del derecho a la asistencia

jurídica gratuita en los procesos verbales arrendaticios

5. Nulidad de actuaciones por indefensión

CAPÍTULO V. Juzgado competente para conocer de las demandas arrendaticias

1. La competencia judicial objetiva

2. La competencia judicial territorial. La prohibición de la sumisión expresa y tácita

3. La falta de competencia de los órganos judiciales

CAPÍTULO VI. Reglas de aplicación para determinar la cuantía de los juicios verbales en materia arrendaticia

1. Cuestiones previas

2. Interpretación heterogénea del artículo 251 LEC

3. Análisis jurisprudencial de la aplicación del art. 251 LEC con anterioridad a la reforma legislativa

3.1. Procesos de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo contractual

3.2. Procesos en que se acumula la acción de desahucio con la reclamación de rentas y cantidades asimiladas

4. Modificaciones introducidas por la Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios en relación a la determinación de la cuantía del proceso

CAPÍTULO VII. Posible acumulación de acciones en los procesos verbales

de desahucio

1. Acumulación objetiva de acciones

1.1. La permisibilidad de aceptar la acumulación objetiva de acciones como excepcionalidad a la normativa genérica de los procesos verbales

- 1.2. Regulación normativa de la acumulación de acciones
 - 1.3. Modificaciones introducidas por la Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios en relación a la acumulación objetiva de acciones
 - 1.4. Tratamiento procesal de la acumulación objetiva de acciones
 - A) Supuestos de admisión de la acumulación objetiva de acciones
 - B) Interpretación restrictiva de la normativa específica
 2. Acumulación subjetiva de acciones
 - 2.1. Tratamiento legal
 - 2.2. Modificaciones introducidas por la Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios referentes a la acumulación subjetiva de acciones
 3. Normas comunes exigidas para la admisión de la acumulación de acciones objetiva y subjetiva
- CAPÍTULO VIII. Tramitación procesal de los juicios verbales en materia arrendaticia
1. Interposición de demanda sucinta
 - 1.1. Contenido de la demanda arrendaticia
 - 1.2. Requisitos específicos de la demanda arrendaticia
 - A) La enervación de la acción de desahucio
 - B) La condonación en los procesos verbales arrendaticios
 2. Cognición judicial inicial
 - 2.1. Examen de la competencia judicial
 - 2.2. Análisis de la demanda arrendaticia
 3. Auto de admisión de la demanda arrendaticia y citación para la vista 146
 - 3.1. Contenido de la citación a juicio
 - A) Requisitos generales
 - B) Presupuestos específicos de la citación a juicio en los procesos verbales arrendaticios
 - C) Modificaciones introducidas por la Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios en los requisitos de la citación a juicio
 - D) Especialidades en los partidos judiciales donde existan Oficinas de Señalamiento Inmediato
 4. Notificación al demandado-arrendatario de la demanda sucinta y citación para la vista
 - 4.1. Lugar en que debe practicarse la citación
 - 4.2. Práctica de la citación a personas diferentes del arrendatario. Supuestos de Indefensión
 - 4.3. Desconocimiento del domicilio del arrendatario
 - 4.4. Modificaciones introducidas por la Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios en la práctica de la citación
 - 4.5. Posibles actitudes del demandado frente a la citación
 - A) Finalización anormal del proceso
 - B) Impugnación de la competencia del órgano judicial
 - C) Especial atención a la alegación de la compensación, litispendencia y prejudicialidad civil
 - 4.6. La vista en los juicios verbales arrendaticios
 - A) Consecuencias de la incomparecencia de las partes a la vista del juicio.
 - B) Desarrollo de la vista
 - C) La sentencia
 - D) Los efectos de cosa juzgada
 - E) Regulación legal de la notificación de la sentencia dictada en los supuestos de incomparecencia del arrendatario, tras la entrada en vigor de la Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios
 - F) La condena en costas
 - G) La impugnación de la sentencia
 - H) La ejecución de la resolución judicial
- CAPÍTULO IX. Sinopsis de las últimas modificaciones legislativas de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los procesos verbales arrendaticios
1. Modificaciones introducidas por la Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo
 2. Modificaciones introducidas por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de Reforma de la Legislación Procesal para la Implantación de la nueva Oficina Judicial
 3. Modificaciones introducidas por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios
- CAPÍTULO X. Supuestos prácticos
- Supuesto jurídico I

A) Exigibilidad de cuantía determinada. La falta de oposición por parte del arrendatario convierte la renta actualizada en cuantía determinada

B) Cumplimiento de los presupuestos legales de la notificación de la actualización de la renta

Supuesto jurídico II A) Regulación de las causas de desahucio en las Leyes sustantivas

B) Diferentes consecuencias del impago del IBI en función de la fecha del Contrato

C) Contratos anteriores a la entrada en vigor de la LAU 1994

D) El impago del IBI como causa del desahucio con independencia de la fecha de formalización del contrato

Supuesto jurídico III

A) Configuración legal de los límites a la reconversión

B) La admisión de una segunda reconversión se encuentra condicionada por la normativa vigente en el momento de efectuarse la misma

Disposición Adicional 5.ª de la LAU de 1994

Supuesto jurídico IV

A) Configuración jurisprudencial de la institución jurídica de la litispendencia

B) Configuración jurisprudencial de la institución jurídica de la prejudicialidad civil

C) Diferenciación entre las figuras de la litispendencia y la prejudicialidad civil

D) Inexistencia de litispendencia entre ambos procesos

E) Inexistencia de prejudicialidad civil entre ambos procesos

Supuesto jurídico V

A) Revisión de oficio de los presupuestos del art. 449.1 LEC

B) La consignación de las rentas debidas como condición sine qua non para la admisibilidad del recurso

C) Subsanaibilidad de la ausencia de justificación documental de la consignación

D) Impago de las rentas que vengzan durante la tramitación del proceso

CAPÍTULO XI. Anexo legislativo

1. Normativa procesal civil

1.1. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (artículos 249 y 250): Ámbito de aplicación

1.2. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (artículos 251 y 252): La determinación de la cuantía

1.3. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (artículos 437 a 447): Tramitación procesal

1.4. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (artículos 21 y 22): La enervación de la acción

1.5. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (artículo 33): La asistencia jurídica gratuita

1.6. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (artículos 155 y 164): La citación y notificación

1.7. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (artículo 220): La condena de futuro

1.8. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (artículos 494, 448 y 449): Los recursos

1.9. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (artículo 497): La notificación de la sentencia ante la incomparecencia del demandado

1.10. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (artículo 549): El inicio de la actividad ejecutiva

1.11. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (artículo 703): Entrega de la finca arrendada

2. Normativa sustantiva
2.1. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (artículo 27): La falta de pago como causa de resolución del contrato

2.2. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (artículos 9 a 16): Regulación de la duración temporal de los contratos de arrendamiento

2.3. Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de

Consumo (Disposición final tercera. Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil): Modificación de preceptos de la Ley Procesal

2.4. Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios (Artículo

segundo. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil): Modificación de preceptos de la Ley procesal

CAPÍTULO XII. Orientaciones bibliográficas

Monografías

Artículos publicados en revistas jurídicas