

ACTUALIZADO AL
REAL DECRETO-LEY 6/2023

DESAHUCIOS

PASO A PASO

**Guía práctica sobre el proceso de desahucio en los
diferentes supuestos**

Coordinador de la obra
ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
Socio de Fuentes Lojo Abogados
Profesor de la UOC

4.º EDICIÓN 2024

Incluye formularios
y casos prácticos





Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO** del eBook de esta obra

- Acceda a la página web de la editorial **www.colex.es**
- Identifíquese con su usuario y contraseña. En caso de no disponer de una cuenta regístrese.
- Acceda en el menú de usuario a la pestaña «Mis códigos» e introduzca el que aparece a continuación:

RASCAR PARA VISUALIZAR EL CÓDIGO

- Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook estará disponible **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario

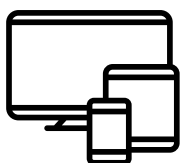
No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido manipulado y/o utilizado.



¡Gracias por confiar en Colex!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica. Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook



**Acceso desde
cualquier dispositivo**



**Idéntica visualización
a la edición de papel**



Navegación intuitiva



Tamaño del texto adaptable

Síguenos en:



DESAHUCIOS

Guía práctica sobre el proceso de desahucio
en los diferentes supuestos

DESAHUCIOS

Guía práctica sobre el proceso de desahucio
en los diferentes supuestos

4.^a EDICIÓN 2024

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

Coordinador

Alejandro Fuentes-Lojo Rius

COLEX 2024

Copyright © 2024

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-452-6
Depósito legal: C 622-2024

SUMARIO

0. INTRODUCCIÓN AL PROCESO DE DESAHUCIO	11
1. EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR PRECARIO	17
2. EL DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO	39
2.1. Proceso judicial de desahucio por impago de rentas o cantidades debidas	45
2.2. Recursos en los procesos verbales arrendaticios	68
3. EL DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO	75
4. EL JUICIO VERBAL PARA LA EFECTIVIDAD DE DERECHOS REALES INSCRITOS	97
5. LA NUEVA TUTELA SUMARIA DE LA POSESIÓN DE VIVIENDA	107
5.1. La vivienda como derecho social. La problemática de la ocupación	108
5.2. La reforma procesal de la Ley 5/2018, de 11 de junio: la nueva tutela sumaria de la posesión de viviendas	110
5.3. Juicio sumario de tutela de la posesión especial	118
6. DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS AL ARRENDADOR POR LA CRISIS DEL COVID-19	137

ANEXO I. CASOS PRÁCTICOS

Caso práctico Cesión de vivienda entre familiares y posibilidad de desahucio	149
Caso práctico Utilización en exclusiva de una vivienda por un coheredero y desahucio	151
Caso práctico La transacción judicial como solución al desahucio por impago de rentas	155

SUMARIO

Caso práctico ¿Es posible oponerse al desahucio por falta de pago y subsidiariamente que se tenga por enervada la acción?	157
Caso práctico Desahucio. Buofax no entregado, pero del que se ha dejado aviso. ¿Puede considerarse requerimiento fehaciente?	159
Caso práctico La errónea tramitación como precario del juicio del art. 250.1.7.º de la LEC	161
Caso práctico Posibilidad de acumular acciones en el desahucio y consecuencias de la indebida acumulación	163
Caso práctico Desahucio por precario en comunidad postganancial frente a la posesión exclusiva de un cotitular	165
Caso práctico Litisconsorcio pasivo necesario en un desahucio por precario	167

ANEXO II. FORMULARIOS

Demanda de desahucio por precario	171
Recurso de apelación contra sentencia de desahucio por precario	175
Contestación a demanda de desahucio por precario alegando reconducción tácita de contrato	179
Demanda de tutela sumaria de la posesión según las novedades de la Ley 5/2018, sobre ocupación ilegal de viviendas	183
Demanda de desahucio por arrendatario contra subarrendatario por falta de pago de la renta de local	189
Formulario de incidente de suspensión extraordinaria del procedimiento desahucio por impago de rentas o cantidades debidas por vulnerabilidad económica	193
Demanda de desahucio por falta de pago en contrato de arrendamiento (adaptado a la ley de vivienda)	195
Recurso de apelación frente a sentencia estimatoria de desahucio por falta de pago (error bancario)	201
Demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, sin enervación y con solicitud de lanzamiento.	205
Formulario solicitando ejecución de decreto de finalización del procedimiento de desahucio por falta de pago.	211
Contestación a la demanda de desahucio por impago de renta, fundada en la mora del arrendador en el cobro de las rentas.	213
Formulario de oposición a la demanda de desahucio por expiración del plazo arrendaticio	217
Demanda de desahucio por expiración del plazo en arrendamiento posterior al 5 de marzo de 2019	221
Recurso de apelación contra sentencia de desahucio	225
Demanda de juicio verbal de efectividad de derecho real inscrito.	229
Contestación a demanda de juicio verbal de efectividad de derecho real inscrito	235

SUMARIO

Demanda de ejecución de sentencia de tutela sumaria de la posesión de vivienda según las novedades de la Ley 5/2018, sobre ocupación ilegal de viviendas	241
Escrito del gran tenedor solicitando la reanudación del proceso de desahucio tras conciliación (reforma ley vivienda)	245
Contestación a la demanda de desahucio alegando prórroga extraordinaria por situación de vulnerabilidad (reforma ley vivienda)	247
Escrito de oposición al desahucio alegando prórroga extraordinaria por inmueble zona tensionada (reforma ley vivienda)	250

0.

INTRODUCCIÓN AL PROCESO DE DESAHUCIO

Es innegable la importancia económica y social del juicio verbal de desahucio. Así, el legislador, ha ido estableciendo procesos especiales sumarios para poder conseguir de una forma mucho más ágil la restitución del inmueble a los legítimos poseedores. Nos encontramos ante una serie de procesos de desahucio, tanto por precario como los configurados dentro de la materia arrendaticia.

Hay que compatibilizar el derecho del propietario con el derecho constitucionalmente reconocido por el art. 47 de la CE de disfrute de una vivienda digna y adecuada, y con esa finalidad se ha aprobado la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, que entró en vigor el 26 de mayo del 2023.

Esta ley, en su disposición final quinta, introduce **novedades en el procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad**, modificando la Ley de Enjuiciamiento Civil. Entre estas novedades destacan la eliminación de la necesidad de consentimiento del interesado en el traslado a las Administraciones públicas competentes para comprobar su situación de vulnerabilidad, la ampliación del ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad, el establecimiento de un sistema de suspensión en el que la decisión la tome el tribunal previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, y el incremento de los plazos de suspensión en estos casos.

En la actualidad podemos distinguir seis procesos de juicio verbal para el recobro de la posesión:

1. El juicio verbal de **desahucio por precario**.
2. El juicio verbal de **desahucio por falta de pago**.
3. El juicio verbal de **desahucio por expiración de plazo**.
4. El juicio verbal para la **efectividad de los derechos reales inscritos**.
5. El juicio verbal de **tutela sumaria de la posesión**.
6. Y ahora, y más bien como una especialidad del proceso de juicio verbal de tutela sumaria de la posesión, un proceso mucho más sumario, que es el incorporado a nuestro ordenamiento en el año 2018 para el **desahucio derivado de la ocupación ilegal de viviendas**.

Hay que tener en cuenta que la disposición final quinta de la Ley por el derecho a la vivienda también introduce un **procedimiento de conciliación o intermediación** en los supuestos en los que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de desahucio constituya vivienda habitual de la persona ocupante, y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

CUESTIÓN

¿Quién tiene la condición de gran tenedor?

El art. 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, nos da la definición de gran tenedor, disponiendo que: «(...) a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa».

Los distintos tipos de procesos de desahucio

Existen tres procesos diferentes de desahucio y que serán detallados y explicados a lo largo de la presente guía, abordando las cuestiones más problemáticas y complejas.

Estos tres procesos regulados en el **artículo 250.1.1.º y 2.º LEC** son:

- El desahucio por falta de pago.
- El desahucio por expiración del plazo.
- El desahucio por precario.

Por otra parte, en la LEC también se regulan dos procedimientos especiales para recobrar la posesión:

Juicios verbales de tutela sumaria

Se trata de los antiguos interdictos de recuperar la posesión reflejados en el **artículo 250.1.4.º de la LEC**, que establece el proceso de tutela sumaria, señalando que se tramitarán mediante juicio verbal, las demandas que:

«Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social».

Proceso de protección de los derechos reales inscritos

Establece, de igual modo, el **artículo 250.1.7.º de la LEC** que se sustanciarán por el proceso del juicio verbal (las demandas):

«Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación».

Estos procesos son los más empleados por las entidades bancarias e inmobiliarias para lograr el desalojo de los ocupantes de los inmuebles.

Ámbito normativo del proceso de desahucio

La regulación de los procesos de desahucio previstos en la LEC ha sufrido numerosas modificaciones a lo largo de los años:

- En primer lugar, la **Ley 13/2009, de 23 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial –LORLPOJ–**.
- En segundo lugar, la **Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y la eficiencia energética en los edificios –LMFAPA–**.
- En tercer lugar, la **Ley 37/2011, de 10 de octubre de Medidas de Agilización Procesal –LMAP–**.
- En cuarto lugar, la **Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas**.
- En quinto lugar, la reforma operada por la **Ley 42/2015 de la LEC**.
- En sexto lugar, el **RD-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**.
- La **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**.

Estas modificaciones introducidas en la LEC han ido encaminadas a establecer un proceso de desahucio arrendaticio mucho más ágil y sumario, acortando los plazos de los trámites procesales. Sin embargo, esta clara voluntad del legislador de un juicio verbal de desahucio mucho más rápido va en detrimento de las garantías de defensa del inquilino en materia arrendaticia, siendo la última reforma la que introduce modificaciones para proteger a las personas ocupantes que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

Los procesos arrendaticios

La acción de juicio verbal de desahucio se encuentra regulada en la LEC de forma dispersa y carente de sistemática, y es una acción eminentemente posesoria y recuperadora de la finca que ha sido cedida por quien ostenta derecho a poseerla en virtud de un contrato de arrendamiento, el cual ha sido incumplido por el arrendatario cuya posesión jurídica ya no le corresponde.

Es un proceso sumario, especial y privilegiado, que procede en supuestos tasados y que la parte actora promueve por diversas finalidades:

- **La resolución del contrato de arrendamiento.**
- **Recuperación de la posesión de la finca cedida en arrendamiento.**

En materia de arrendamientos, la LEC establece tres tipos de procesos para los distintos procesos arrendaticios:

- Juicio ordinario (artículo 249.1.6.º de la LEC).
- Juicio verbal (art. 250.1.1.º de la LEC).
- Procedimiento monitorio exclusivamente para los casos de reclamación de rentas vencidas y exigibles (artículos 812 a 818 de la LEC).

De este modo, se establecen en la LEC tres tipos de procesos dentro del ámbito arrendaticio:

|| Juicio ordinario

Está regulado en el **artículo 249.1.6º de la LEC**, que establece que por este juicio se decidirán las demandas que versen sobre asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de rentas o cantidades debidas por el arrendatario, desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o **salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta ley.**

El RD-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, modificó el anterior precepto para que los procesos arrendaticios se tramiten por cuantía y no por el criterio de la materia, salvo para el caso de desahucios arrendaticios y, las reclamaciones de rentas u otras cantidades debidas por el arrendatario, que seguirán tramitándose, con independencia de la cuantía, por juicio verbal conforme a lo dispuesto en el **artículo 250.1.1.º de la LEC.**

Por lo que, el **artículo 249.1.6º de la LEC** quedó redactado con el tenor literal siguiente:

«Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta ley».

Con la anterior modificación de carácter procesal **se termina con la desigualdad de armas procesales que existía en materia de arrendamientos**, y que obligaba al arrendatario a acudir a un juicio ordinario para reclamar todo tipo de cantidades por ínfimas que fueran, por ejemplo, para la reclamación de una fianza de 500 €, mientras que el arrendador podía acudir al juicio ver-

bal en todo aun cuando la cantidad reclamada fuera superior a 6.000 €. (En la actualidad 15.000 € desde la reforma operada por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, con entrada en vigor el 20/03/2024).

Asimismo, cuando el arrendatario reclame cantidades no superiores a 2.000 € podrá beneficiarse de la posibilidad de litigar sin abogado y procurador, en virtud de lo dispuesto en los **artículos 23.2.1.º y 31.2.1.º de la LEC**.

Esta modificación legal permitirá aflorar litigios en materia de cláusulas abusivas en contratos de arrendamiento de vivienda, al no deber tramitarse en muchos de los casos en adelante por juicio ordinario, garantizando así un ejercicio de la tutela judicial efectiva más asequible para el arrendatario.

Al efecto, debemos recordar que **en materia arrendaticia no existen los procesos de cuantía indeterminada**, ya que conforme a lo dispuesto en el **artículo 251.9.ª de la LEC**, «9.ª En los juicios sobre arrendamientos de bienes, salvo cuando tengan por objeto reclamaciones de las rentas o cantidades debidas, la cuantía de la demanda será el importe de una anualidad de renta, cualquiera que sea la periodicidad con que ésta aparezca fijada en el contrato».

|| El juicio verbal

El juicio verbal aparece regulado en el **art. 250.1.1.º de la LEC**, estableciéndose que se decidirán por el juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas, o sobre recuperación de la finca con fundamento en impago de rentas o cantidades debidas, o expiración del plazo fijado contractual o legalmente. Por lo tanto, este proceso será el adecuado para tramitar el desahucio del arrendatario, ya sea por falta de pago o por extinción del plazo arrendaticio, en este sentido la **sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, rec. 791/2012, de 23 de enero de 2014, ECLI:ES:APM:2014:719**.

|| Procedimiento monitorio

En cuanto a las rentas impagadas por el arrendatario que reúnan las condiciones de acreditación de deuda líquida, determinadas, vencida y exigible habilitantes del proceso monitorio podrán reclamarse por medio de este procedimiento a los solos efectos de conseguir el cobro de dichas rentas impagadas, pero no el desalojo de la finca o inmueble.

Competencia territorial de los procesos arrendaticios

El **art. 52.1.7.º de la LEC** establece que:

«En los juicios sobre arrendamientos de inmuebles y en los de desahucio, será competente el tribunal del lugar en que esté sita la finca».

Así, aclara este artículo como especialidad, que en los juicios sobre arrendamientos de inmuebles y en los de desahucio será competente el tribunal del lugar en que esté sita la finca.

Acumulación de acciones

La regla general dentro del juicio verbal es no permitir la acumulación objetiva de acciones. A pesar de ello, el artículo 437.4.3.^a de la LEC prevé determinadas excepciones:

«4. No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:

(...)

3.^a La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho».

Se permite la acumulación de las acciones en reclamaciones de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, **cuando se trate de juicios de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo**, con independencia de la cantidad que se reclame.

CUESTIÓN

¿Cabe la acumulación subjetiva de acciones, es decir, que en un único procedimiento judicial de desahucio por falta de pago se ejercite la reclamación contra el arrendatario y el avalista conjuntamente?

Sí, de acuerdo con el ya mencionado artículo 437.4.3.^a de la LEC, podremos interponer la reclamación conjuntamente en un mismo procedimiento contra el arrendatario y el avalista, pero es imprescindible que el avalista conste en el contrato de arrendamiento como fiador solidario y que se le haya requerido al pago de las rentas anteriormente a la interposición de la demanda. En este sentido se pronuncia la sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo n.º 51/2017, de 13 de febrero, ECLI:ES:APO:2017:380: «Ciertamente, el precitado art. 437 en su n.º 4 regula la acumulación objetiva de acciones estableciendo restricciones, pero posibilitando, entre otros supuestos, la de las acciones de reclamación de rentas con la de desahucio, añadiendo que también podrá acumularse la acción (se entiende de reclamación de rentas) frente al fiador o avalista solidario “previo requerimiento de pago no satisfecho”, introduciendo así un supuesto de acumulación subjetiva dentro de la regulación de la objetiva pero, en cualquier caso, vinculado al ejercicio acumulado de una acción de desahucio, lo que no es el caso».

DESAHUCIOS

PASO A PASO

En la actualidad, la ocupación ilegal de viviendas se constituye como un problema que cada día atañe a más propietarios.

Consecuentemente, es necesario contar con un conocimiento específico y detallado de los diferentes procedimientos que nos brinda nuestro ordenamiento jurídico para el recobro de la posesión, a los efectos de saber utilizar adecuadamente el instrumento procesal preciso e idóneo para abordar con solvencia cada problemática concreta.

A través de nuestra guía, adaptada a la nueva regulación prevista en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, a los cambios introducidos por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, y en la que se recoge la última jurisprudencia aplicable, el lector encontrará todas las herramientas necesarias para tramitar cualquier tipo de proceso de desahucio.

Asimismo, y con el fin de dotar a la obra de un mayor contenido práctico, a lo largo de la guía se incorporan diferentes esquemas, resolución directa de preguntas frecuentes y una selección de casos prácticos y formularios de interés actualizados a las últimas reformas legislativas.



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

Socio de Fuentes Lojo Abogados.

Profesor de Derecho Civil y Derecho Procesal de la UOC.

Profesor del ICAB.

Vocal de la Sección de Obligaciones y Contratos de la Comisión de Codificación de Cataluña.

Ex Diputado de la Junta de Gobierno del ICAB.

Beca de investigación jurídica para el desarrollo del Derecho Civil Catalán por el CEJFE.

Autor de más de 15 obras jurídicas y más de 150 artículos doctrinales en revistas especializadas.



www.colex.es



PVP 20,00 €

ISBN: 978-84-1194-452-6

