



Universidad  
de La Laguna  
Facultad de Derecho



Grado en: Derecho  
Facultad de Derecho  
Universidad de La Laguna  
Curso 2016/2017  
Convocatoria: Septiembre

# “ALGUNOS POBLEMAS Y POSIBLES SOLUCIONES, DEL JUICIO DE DESAHUCIO”

Realizado por el alumno José Carlos Díaz Carvajal

Tutorizado por el Profesor D. Juan Manuel Pérez Ramos

Departamento: Derecho Procesal. Civil

**RESUMEN**

En este trabajo tratare de abordar el estudio del proceso desahucio por falta de pago, ya que en la actualidad es una institución que no pasa desapercibida para gran parte de la población española. Ello es así, por la gran afluencia de reformas que el legislador ha ido acometiendo en esta materia, lo que ha provocado en la práctica algunas controversias entre los distintos artículos y también, que hayan surgido nuevos problemas.

A continuación, tratare de analizar a fondo algunos problemas de los que he sido consciente y tratar de aportar algunas posibles soluciones al desahucio por falta de pago es el objetivo de este estudio.

**ABSTRACT**

In this paper, I'll try to study the process of eviction due to lack of payment, as it is currently an institution that doesn't go unnoticed for much of the Spanish population. This is due to the great influx of reforms that the legislator has been undertaking in this area, which has in practice caused some controversies between the different articles and also that new problems have arisen.

Then, I'll try to analyze in depth some problems that I've been aware of and try to provide some possible solutions to eviction due to non-payment is the objective of this study.

## INDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DEMANDA DE DESAHUCIO .....</b>	<b>6</b>
2.1. COMPETENCIA .....	6
2.2. LEGITIMACIÓN.....	8
2.3. ACUMULACIÓN DE ACCIONES.....	10
<b>3. ENERVACIÓN DEL DESAHUCIO .....</b>	<b>14</b>
3.1. NATURALEZA.....	14
3.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	14
3.3. PLAZO.....	15
3.4. ACUMULACIÓN DE ACCIONES.....	16
3.5. CUANTÍA A CONSIGNAR PARA PODER ENERVAR.....	16
3.6. VINCULACIÓN DEL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA... 17	
<b>4. ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO .....</b>	<b>18</b>
4.1. CONDONACIÓN DE LA DEUDA.....	19
4.2. REQUERIMIENTO DE PAGO.....	20
<b>5. ACTITUDES DEL DEUDOR ANTE AL REQUERIMIENTO .....</b>	<b>26</b>
5.1. EL DEMANDADO NI PAGA, NI ENERVA, NI DESALOJA.....	26
5.2. EL DEMANDADO SE OPONE.....	26
5.3. EL DEMANDADO PAGA.....	28
5.4. EL DEMANDADO DESALOJA Y PAGA.....	29
5.5. EL DEMANDADO DESALOJA Y NO PAGA .....	29
5.6. EL DEMANDADO ENERVA.....	32
<b>6. RECURSOS .....</b>	<b>32</b>
<b>7. CONCLUSIONES .....</b>	<b>37</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>39</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas la sociedad española ha sido testigo de numerosos cambios en sus relaciones jurídicas, en especial, en el sector inmobiliario, que ha pasado de ser un pilar económico para el país a haberse convertido en uno de los mayores problemas con los que nos encontramos hoy día dada la precariedad en la que viven los ciudadanos que en muchas ocasiones no son capaces de poder pagar el alquiler de una vivienda.

Así se han visto incrementados los casos de impagos en los arrendamientos, así como el número de procesos de desahucios por falta de pago que llegan a los tribunales, que se van dilatando en el tiempo ocasionando graves perjuicios a los arrendadores.

Por ello, el legislador en los últimos años ha buscado la forma de dar mayor seguridad a los arrendadores para promover los alquileres, estableciendo así un proceso más ágil, acortando plazos y proporcionando mayor seguridad jurídica al arrendador para que en caso de impagos por parte del arrendatario recuperen su propiedad cuanto antes.

El legislador en su labor de dar cabida a todos los problemas que existían con el texto original de la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000 (LEC) ha ido parcheando tal ley con numerosas reformas, así las más relevantes para el desahucio son:

Con *La Ley 13/2009, de 3 de noviembre*, se hace necesario la implantación por parte del legislador de la Oficina Judicial cuya finalidad de descargar a los Jueces y Magistrados de tareas que no sean estrictamente la suyas (encomendadas por la Constitución: juzgar y hacer ejecutar lo juzgado).

En ella, se atribuirán a otros funcionarios aquellas responsabilidades y funciones que no tienen carácter jurisdiccional y, por otra parte, se establecerán sistemas de organización del trabajo de todo el personal al servicio de la Administración de Justicia, de forma que su actividad profesional se desempeñe con la máxima eficacia y

responsabilidad. En este nuevo diseño, jugarán un papel de primer orden los Letrados de la Administración de Justicia (LAJ), especialmente en materia de desahucio civil.

Con *La Ley 37/2011, de 10 de octubre, de Medidas de Agilización Procesal*, se extiende el sistema del juicio monitorio a los juicios de desahucio por falta de pago, de modo que, en el caso de que el arrendatario no desaloje el inmueble, pague o formule oposición tras el requerimiento, se pase directamente al lanzamiento, cuya fecha se le comunica en el mismo requerimiento, única comunicación procesal necesaria para el buen fin del proceso, aun cuando el demandado tratase de dilatar la ejecución, evitándose asimismo la celebración de vistas innecesarias.

Posteriormente con *La Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas*, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Letrado de La Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento, frente a la regulación anterior que impedía señalar lanzamiento hasta que no se supiese si se iba o no a celebrar vista.

Esto ha ocasionado que se tengan que modificar numerosos artículos de la LEC, y entre ellos el artículo 22.4 LEC, dedicado a la enervación del desahucio, ahora dice que cuando el arrendador requiere de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación. Es decir, se ha reducido el plazo que se establecía anteriormente que era de dos meses hasta los treinta días.

Estas son algunas de las reformas más interesantes que ha sufrido la LEC en los últimos años las cuales han agilizado mucho el proceso de desahucio y han proporcionado seguridad jurídica al arrendador. Sin embargo, no todo son buenas noticias pues toda esta proliferación normativa del legislador ocasiona que nos encontremos en la práctica con muchas situaciones contradictorias o aún no reguladas, e

incluso, surjan nuevos problemas. Pues bien, ello es la causa de este trabajo en el cual intentare aportar algunas soluciones a estas contradicciones o por lo menos, hacer mención de ellas para que se puedan tener en cuenta.

## **2. DEMANDA DE DESAHUCIO**

A continuación, veremos algunos de los requisitos que deberá controlar el LAJ a la hora de admitir una demanda y que dificultades entrañan:

### **2.1. COMPETENCIA**

En la actualidad las mayores dudas en torno a quien debe conocer de las demandas de desahucios son; en primer lugar, cuando el arrendatario este declarado en concurso de acreedores. Y el segundo, aquellos casos donde el arrendador es el Estado o una Comunidad Autónoma.

Para resolver el primero de los problemas habrá que determinar el momento de presentación de la demanda, pues las consecuencias de una y otra son distintas:

- a) Demanda de desahucio presentada antes de la declaración de concurso

En virtud del artículo 51.1 Ley Concursal (LC) en aquellos juicios en que el deudor sea parte y que se encuentren en tramitación al momento de la declaración de concurso continuarán sustanciándose ante el mismo tribunal que estuviere conociendo de ellos hasta la firmeza de la sentencia. Por lo tanto, el Juez de Primera Instancia continuará el proceso hasta dictar sentencia cualquiera que sea la acción ejercitada, individual o acumulada.

Además, el artículo 70 LC faculta a la administración concursal para enervar la acción de desahucio, siempre que el proceso judicial de desahucio se haya iniciado antes de ser declarado el concurso, ya que, si fuese posterior a dicha declaración, sería el

propio Juez del Concurso quien pudiera rehabilitar el contrato de arrendamiento si fuese conveniente.<sup>1</sup>

b) Demanda de desahucio presentada una vez declarado el concurso

De acuerdo con el artículo 50.1 LC los jueces del orden civil ante quienes se interponga demanda de la que deba conocer el juez del concurso de conformidad con lo previsto en la LEC se abstendrán de conocer, previniendo a las partes que usen de su derecho ante el juez del concurso. De admitirse a trámite las demandas, se ordenará el archivo de todo lo actuado, careciendo de validez las actuaciones que se hayan practicado. A la vista de este precepto parece claro que deberá conocer de la demanda el Juez del Concurso pues como ocurre en la mayoría de casos, estos bienes suelen tener relevancia patrimonial para el concursado, ahora bien, esto no siempre fue así de claro, de hecho, nuestra jurisprudencia menor ha mantenido discrepancias:

Para la *Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, sección 5, de 30 de julio de 2007*, valoró la trascendencia de un inmueble objeto de desahucio para concluir que al ser uno de los activos más importantes de la empresa no podía conocer el Juez de Primera Instancia, declarando nulo lo actuado. Frente a esta postura, tenemos también a la *AAP de Barcelona, sección 15, de 22 de noviembre de 2006*, para la que aun sin estar afecto el inmueble a la actividad empresarial, como arrendatario, se ve afectado en su patrimonio, aunque sea de forma indirecta ya que ese título implica un derecho de contenido patrimonial.

Por todo ello, considero acertado que en aplicación del artículo 56.5 LC sea el Juez del Concurso quien determine si el bien del concursado se encuentre afecto o no a su actividad empresarial o profesional.

En cuanto al segundo de los problemas, cada vez es más frecuente que el Estado y las CCAA sean las arrendadoras de inmuebles exigiendo para ello rentas muy bajas

---

<sup>1</sup> La AAP Vizcaya, Sección 13ª, de 9 de octubre de 2009, sostiene que el arrendador puede pedir la resolución tanto por incumplimiento anterior como posterior a la declaración de concurso, tramitándose por el cauce del incidente concursal.

para satisfacer las necesidades de viviendas de los colectivos socialmente más desfavorecidos.

Para estos supuestos será de aplicación el artículo 15 de *La Ley 52/1997, de 27 noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas*, y se aplicará el denominado Fuero Territorial del Estado, según el cual serán competente los Juzgados y Tribunales que tengan su sede en las capitales de provincia, en Ceuta o en Melilla. Y dicha norma se debe aplicar con preferencia sobre cualquier otra norma que pueda concurrir en el proceso sobre competencia territorial. Y debe aplicarse por analogía, tal privilegio, también a las CCAA.

## 2.2. LEGITIMACIÓN

En los juicios arrendaticios, la legitimación activa y pasiva la ostentan respectivamente quienes han firmado el contrato de arrendamiento como arrendador y arrendatario, conforme al artículo 10 LEC. Pero un contrato de arrendamiento no requiere para su ejercicio ostentar la titularidad del bien, por lo tanto, resultan ajenas a las acciones arrendaticias las relativas al dominio de la finca, a la validez del título de propiedad del actor y las referentes al derecho a poseer.<sup>2</sup> Es por ello por lo que atenderemos a posibles dudas respecto a quienes pueden ser legitimados en un juicio de desahucio y para ello debemos atender en primer lugar al artículo 250.1.1º LEC;

Legitimación Activa. Cuando hay pluralidad de propietarios, cualquiera de ellos podrá ejercitar acciones arrendaticias y la sentencia dictada en su favor, aprovechará a sus compañeros, y en caso contrario, no podrá ocasionárseles un perjuicio, siempre que no concurra la oposición de los demás comuneros, no siendo necesario el consentimiento expreso de los mismos, debiendo presumirse que actúa en beneficio de la comunidad y no para sí mismo<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> SAP Oviedo 320/2016, ROJ 547/2017.

<sup>3</sup> SAP Alicante-Elche 26 de noviembre de 2015 - ROJ 3847/2015.

En los supuestos del desahucio por falta de pago cuando hay usufructuario, el único legitimado activamente para su ejercicio es éste, puesto que la posesión la ostenta únicamente el usufructuario - artículo 480 Código Civil (Cc) - de modo que no cabe alegar válidamente excepción de litisconsorcio pasivo necesario respecto al nudo propietario.<sup>4</sup>

Legitimación Pasiva. En los juicios arrendaticios la ostenta quien ha firmado el contrato de arrendamiento como arrendatario (artículo 10 LEC). Esto no conlleva problemas prácticos salvo cuando el contrato de arrendamiento es firmado por uno de los cónyuges en régimen de gananciales, pues bien, en principio no hará falta demandar a los dos, para exigir el cumplimiento de las obligaciones del contrato y ello es así en base a la jurisprudencia del Tribunal Supremo<sup>5</sup> la cual vino a distinguir entre acciones reales y personales:

a) Cuando se ejerciten acciones reales que afecten a derechos sobre bienes comunes, considera inexcusable la llamada al proceso de ambos cónyuges, de tal manera que el ejercicio de la acción contra uno de ellos determinaría la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario.

b) Por el contrario, tratándose de acciones personales, como las relativas al contrato de arrendamiento, solo es necesario demandar al cónyuge contratante.

Si la acción arrendaticia conlleva el desahucio, la sentencia que acuerde el lanzamiento será ejecutable frente al cónyuge del arrendatario que no podrá alegar un derecho de ocupación propio sobre la vivienda, aun en el caso de que se le haya atribuido el uso de la misma en un proceso de nulidad, divorcio o separación

---

<sup>4</sup> SAP Jaén, Sección 1ª, S 4 de junio de 2009, LA LEY 182197/2009.

<sup>5</sup> STS 22 de julio de 1991 y en su STS de 8 de mayo de 1993.

matrimonial. Ello porque no existe una subrogación de forma automática en el contrato de alquiler, por tanto, el legitimado pasivo sigue siendo el titular contratante.

¿Y a un subarrendatario? teniendo en cuenta la teoría del litisconsorcio pasivo necesario, un subarrendatario no es un legitimado pasivo directo, a pesar de su interés, sobre todo en los juicios de desahucio. Por lo tanto, no habrá que demandarle necesariamente, sin perjuicio de que pueda intervenir en el proceso a través de la intervención adhesiva simple del artículo 13 LEC<sup>6</sup>.

En los casos de comunidad de bienes, habrá que demandar a todos sus integrantes, aunque el contrato de alquiler lo haya firmado uno solo como representante de ellos, lo que obliga a constituir un litisconsorcio pasivo necesario.

Y también para los casos de desahucio por falta de pago y acumulación de rentas, si en el contrato de arrendamiento hay un avalista, éste es parte legítima y, por tanto, habrá que llamarle a juicio, ahora en el artículo 437.4.3<sup>a</sup> LEC.

### 2.3. ACUMULACIÓN DE ACCIONES

Corresponde también al LAJ comprobar que se cumplen los requisitos necesarios para la acumulación de acciones, artículo 73 LEC.

Ahora bien, como deja de manifiesto el artículo 437.4 LEC se permite acumular a una acción de desahucio la reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas. Hasta aquí no hay mayores dudas en cuanto a la posibilidad de acumulación de acciones, pero realmente nos asaltan dudas en cuanto a si es admisible la acumulación en estos casos;

---

<sup>6</sup> SAP Vitoria 19 de septiembre de 2016 - ROJ 543/2016.

¿Cabe acumular una acción de desahucio por falta de pago y por expiración del plazo?

Para un sector de la doctrina apoyándose en la literalidad del artículo 438.3.3º de la LEC 1881, mantenían que no era posible tal acumulación pues estaban basadas en hechos distintos.<sup>7</sup> Postura que también fue mantenida con el texto original de la LEC 2000 por autores como García-Chamón Cervera, Alcalá Navarro o Bernardo San José.

Fue con la reforma de la *Ley 19/2009, de 23 de noviembre*, cuando se empiezan a manifestar autores como Locerstaes<sup>8</sup>, que aceptan tal acumulación ya que ahora ambos procesos son sumarios. Y el artículo 437.4 LEC permite la acumulación si ambas acciones están basadas en mismos hechos cosa que sí ocurre en este caso (el contrato de arrendamiento).

Por todo ello, y bajo el principio de economía procesal tan imperante en la actualidad para nuestra doctrina mayoritaria se hace primordial aceptar tal acumulación y más si ello conlleva que la enervación del desahucio carezca de sentido por la expiración del plazo.

Nuestra denominada jurisprudencia menor ha sido más tajante a este respecto, como puede verse en la *SAP Alicante, de 23 septiembre de 2015*, según la cual, una vez presentado el recurso de apelación por el demandado aludiendo a la indebida acumulación de acciones esta Sala mantiene que: *“Fundamento de Derecho. Segundo. - Alegación que no puede tener favorable acogida ya que como argumenta el juzgador de instancia la acumulación está permitida en la Ley de enjuiciamiento Civil, artículos 71 y siguientes ya que deriva del mismo contrato, cuando por otro lado, en ningún momento se ha mermado sus posibilidades de defensa por la causa alegada, como lo demuestran sus alegaciones en ambas instancias, máxime cuando no afecta al tipo de procedimiento, ya que la expiración de plazo ha de ventilarse en cualquier caso por los trámites del juicio verbal. En este sentido, es doctrina constante y reiterada ( Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala 2ª, de 26 de abril de 1999 ; Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2004 , entre las más recientes) que los requisitos formales no son valores autónomos, con sustantividad propia*

---

<sup>7</sup> Postura mantenida por La SAP de Cáceres, Sección 1ª., de 13 de mayo de 2005 y AAP Las Palmas, Civil, Sección 3ª, de 14 de julio de 2008.

<sup>8</sup> << Notas y comentarios >>, SEPÍN, febrero de 2010.

*, sino que solo sirven en la medida en que son instrumentos para conseguir una finalidad legítima, por lo que su incumplimiento no presenta siempre igual valor obstativo, con independencia de la trascendencia práctica del mismo. La relevancia en el ámbito constitucional de una determinada infracción procesal no viene dada por la irregularidad procesal en sí, sino por su incidencia sobre aquellas facultades de la parte en que se resume el derecho consagrado en el art. 24.1, cuya limitación prescribe el referido derecho de defensa".*

El mismo criterio se mantiene en la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 28-11-2011, aludiendo a la reforma operada en la Ley de Enjuiciamiento Civil por la Ley 19/2009, indicando que *" la reforma citada, permite tal acumulación, puesto que entre las dos acciones existe un nexo por razón del título, y en ambas se pretende el desahucio "*.

¿Se permite acumular el desahucio por expiración del plazo y reclamar las rentas debidas?

Otra novedad de la *Ley 19/2009, de 23 de noviembre*, es la posibilidad de acumular a la acción de desahucio por expiración del plazo la de reclamación de rentas futuras devengadas tras la expiración del contrato. Esto en opinión de Susana San Cristóbal Reales es posible si hay un previo contrato de arrendamiento extinguido, es decir, se podrá reclamar sin limitación de cuantía las rentas devengadas con posterioridad a la expiración del contrato y no pagadas, pero nunca se podrá acumular si no hay contrato de arrendamiento previo, pues estaríamos ante un precario y solo podríamos reclamar daños y perjuicios con el límite del juicio verbal.

¿Es posible reclamar cantidades económicas por el actor, que propiamente no podrían incluirse ni en el concepto de rentas ni de cantidades asimiladas, como los intereses de demora?

Si las partes contratantes han pactado en el contrato de arrendamiento el devengo de intereses de demora en caso de incumplimiento del arrendatario, podrá acumularse a la acción de desahucio la acción tendente a la reclamación judicial de estos intereses.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> SAP Zaragoza 14 de julio de 2003; APP Barcelona 5 de febrero de 2003; SAP Córdoba 4 de mayo de 2001 y sobre todo la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Primera) de 14 de junio de 2012 que interpreta la Directiva 93/12/CEE del Consejo de 5 de abril de 1993 sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

¿Es acumulable la acción de resarcimiento de daños y perjuicios? ¿Y cláusulas penales por impagos?

Si cabe acumular la acción de resarcimiento de daños y perjuicios, si ella trae causa de la acción de desahucio y no excede de seis mil euros, artículo 252.2<sup>a</sup>.III LEC (poner en relación el artículo 438.3.2<sup>a</sup> y 73.1.1<sup>o</sup> LEC y artículos 1.101 y 1.106 CC).

Pero no cabrá admitir las cláusulas penales que traigan causa del impago ya que el artículo 438.3.3<sup>o</sup> LEC permite la acumulación al juicio de desahucio de la acción "*en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas*", por lo que las reclamaciones fundadas en otros conceptos o en sanciones pactadas quedan excluidas de su ámbito.<sup>10</sup>

Desde un punto de vista subjetivo ¿Cabe dirigir una acción de desahucio contra el fiador o avalista?

El texto original de la LEC 2000 no regulo la posible acumulación de acciones contra fiador o avalista solidario, con lo cual no fue hasta la reforma de *La Ley 19/2009, de 23 de noviembre*, cuando encontramos la posibilidad de acumular una reclamación de pago contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho<sup>11</sup>, regulación que sigue buscando proporcionar al arrendador posibles soluciones ante la falta de pago previa del arrendatario.

Tal regulación enlaza con el artículo 1834 del Código Civil, que permite al acreedor citar al fiador cuando demande al deudor principal<sup>12</sup>. Por lo tanto, considero acertada y conveniente la reforma, pues tras un previo requerimiento infructuoso (al arrendatario-deudor), se pueda dirigir frente al avalista solidario la demanda y con ello se proporciona mayor seguridad al arrendador de poder cobrar lo que se le adeuda.

---

<sup>10</sup> SAP Barcelona 27 de marzo de 2013 y SAP Barcelona, Sección 13<sup>a</sup>, de 26 de abril de 2013.

<sup>11</sup> SAP Madrid 16 de Septiembre de 2016 - ROJ 11660/2016.

<sup>12</sup> SAP Barcelona 23 Septiembre de 2015 - ROJ 9694/2015.

### 3. ENERVACIÓN DEL DESAHUCIO

Además de los requisitos de la demanda de desahucio expuestos en el apartado anterior, en este nuevo apartado estudiaremos otro requisito específico de este tipo de demandas. De acuerdo con el artículo 439.3 LEC *“No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario si el arrendador no indicare las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio.”*

#### 3.1. NATURALEZA

La naturaleza de la enervación ha sido un tema ampliamente discutido por la doctrina, de un parte, autores como Prieto Castro afirman que es *“una especie de sobreseimiento”* pero que no debe verse como *“una carencia sobrevenida del objeto”*, ni como un allanamiento a la demanda, ya que el arrendatario continuo en la posesión. Para otros autores como el profesor Vicente Gimeno Sendra, se trata de una terminación anormal *“ex lege”* del proceso por motivos de oportunidad legislativa, con evidentes efectos desnaturalizadores del juicio de desahucio.

#### 3.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Uno de los problemas que surgen aquí es saber si legislador con tantas reformas se olvidó de exigir en el artículo 439.3 LEC el requisito de anunciar en la demanda de fincas rústicas la posibilidad de enervar el desahucio, como sí sucede, en el mismo precepto con las demandas de fincas urbanas o incluso, el caso del artículo 22.4 LEC donde si menciona tal requisito. O, por el contrario, no es un mero olvido, sino que el legislador no lo considero por cualquier otra causa.

Sobre esta cuestión la jurisprudencia mantiene una postura unánime de considerar que se extiende a todo tipo-- de desahucios, así se puede extraer de la

*Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, número 244/2006, de 30 de marzo de 2006, (Fundamento Jurídico sexto).*

### 3.3. PLAZO

El problema aquí es que habiendo establecido el legislador un "*dies a quo*", antes inexistente, ha olvidado al propio tiempo aclarar el carácter que merece el pago realizado entre la presentación de la demanda y el requerimiento.

Pues bien, si atendemos a la literalidad de la norma se desprende que para poder enervar la acción de desahucio el arrendatario tiene que pagar dentro de plazo de los diez días desde el requerimiento, ni antes ni después.

Pues si el pago se produjese después, no tendría efectos enervadores, atendiendo a la literalidad de la norma, pues ya se habría dictado el oportuno decreto de no pago con resolución del contrato de arrendamiento y el pago solo evitaría que el actor reclamase la ejecución de la condena dineraria. O alejándonos un poco de la literalidad de la Ley, podría darse traslado al arrendador de dicho pago dejando a opción de este si lo acepta (se dicta decreto de enervación) o si no lo acepta, convocará las partes a la vista del artículo 443 LEC.

Si el pago se produce antes del requerimiento y una vez presentada la demanda, el legislador a este respecto tampoco dice nada, por lo tanto, considero que la actitud del actor en este caso es determinante, pues puede aceptarlo y desistir del procedimiento, dicho pago equivaldría a una enervación, aunque no procesalmente hablando si sería una forma de premiar la voluntad del arrendatario de pagar y cumplir su contrato. Y puede que no lo acepte, en cuyo caso entiendo que es una postura desafortunada del arrendador pues de acuerdo con el artículo 410 LEC se produce litispendencia desde el momento de interposición de la demanda, si posteriormente es admitida, por lo tanto,

igualmente estaríamos ante un pago enervador ya que el fin del arrendatario es cumplir cuanto antes con su obligación de pago.

### 3.4. ACUMULACIÓN DE ACCIONES

También han surgido dudas en cuanto a si es posible enervar el desahucio por falta de pago cuando no se le acumule la acción de reclamación de cantidades pues a tenor del texto del artículo 22.4 LEC: *“Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas [...] el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho enervador del desahucio”*. Con lo cual, si seguimos la literalidad de la norma parece que no sería posible la enervación del desahucio si a este no se le acumula la acción de reclamación de cantidades, con lo que en mi opinión estaríamos ante una interpretación muy restrictiva al respecto, así soy más partidario de la postura contraria, es decir, la que mantiene Vicente Magro Servet que se muestra partidario de permitir la enervación aun cuando solo se ejercite la acción de desahucio por falta de pago.

### 3.5. CUANTÍA A CONSIGNAR PARA PODER ENERVAR

A la vista del artículo 22.4 LEC no surgen problemas cuando arrendador y arrendatario no discrepan en las cantidades adeudadas. Lo que sí ocurrirá si el demandado disiente de la cantidad que reclama en su demanda el arrendador.

Para un sector de la doctrina, si atendemos a la interpretación literal del artículo 22.4 LEC deberán consignarse todas las cantidades fijadas por el actor en la demanda. Lo cual podría amparar una situación de abuso del derecho cuando las cantidades fijadas por el actor excedan de las realmente debidas.

Hay que tener en cuenta que la falta de consignación o consignación insuficiente de lo reclamado conlleva la estimación del desahucio. Por tanto, el demandado debe consignar las rentas que a su juicio son las correctas, pero también debe consignar *"ad*

*cautelam*" las reclamadas por el actor para evitar el desahucio, indicando con dicho pago, no estar conforme con dicha cantidad, de tal forma que se asegura en todo caso, que no se decretará su desahucio si finalmente su oposición es desestimada.

Es decir, realizado tal pago no podrá decretarse la finalización del juicio, sino que habrá que esperar a la finalización de la vista para ver que determina el juez.

Cuestión diferente es que el demandado se limite a realizar el pago de las cantidades reclamadas y de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio, antes de la celebración de la vista, sin indicar que se hace con carácter "*ad cautelam*" por si no prospera la oposición que se planteará en el juicio, en cuyo caso debe acordarse sin más la enervación, artículo 22.4 LEC<sup>13</sup>, en este caso será el LAJ quién dicte decreto dando por terminado el proceso de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de rentas o cantidades debidas por el arrendatario.

### 3.6. VINCULACIÓN DEL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Otro problema que surge en los casos de enervación es saber si queda el Letrado de la Administración de Justicia vinculado por las manifestaciones realizadas por el actor en su demanda.

Para la mayoría de los autores y por lo general, es como se lleva a cabo en los juzgados, el LAJ se limitará a informar al demandado: de lo manifestado por el actor en la demanda, los motivos alegados por éste en el caso de la no posibilidad de enervación, sin que sea necesario que se acompañe justificación documental al respecto, ya que esta declaración del actor se refiere a un hecho que será objeto de discusión en el juicio, artículo 444.1 LEC.

---

<sup>13</sup> AP Toledo, Sección 2ª, Sentencia de 22 de enero de 2009. (LA LEY 90526/2009).

Otros autores, sin embargo, consideran que, aunque no sea necesario que el LAJ realice valoraciones de las manifestaciones efectuadas por el actor referentes a la imposibilidad de enervar, si será obligatorio que el actor acompañe los documentos que prueben que no procede la enervación, en virtud del artículo 265 LEC y del artículo 439.3 LEC, considerando las aportaciones posteriores como extemporáneas.

#### 4. ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO

De acuerdo con el artículo 440.1 LEC una vez examinada la demanda, el LAJ la admitirá, o dará cuenta de ella al tribunal para que resuelva lo que proceda. En caso de que la admita, el LAJ citará a las partes para la celebración de vista en el día y hora que al efecto se señale.

Ahora bien, tras la introducción en la LEC de la *Ley 37/2011, de 10 de octubre*, que incluyó una fase monitoria en el desahucio por falta de pago en la que destacan dos resoluciones del LAJ:

- Decreto del LAJ admitiendo a trámite la demanda
- Requerimiento de pago al demandado

Como señala Achón Bruñén<sup>14</sup> dicha ley crea un procedimiento híbrido entre el juicio monitorio y el juicio de desahucio por falta de pago que, casualmente dicha Ley no hace referencia a este como monitorio en su articulado, pero sí que lo hace en su Exposición de Motivos (III) *“Se extiende el sistema del juicio monitorio a los juicios de desahucio por falta de pago, de modo que, en el caso de que el arrendatario no desaloje el inmueble, pague o formule oposición tras el requerimiento, se pase directamente al lanzamiento”*.

---

<sup>14</sup> ACHÓN BRUÑÉN, M.<sup>a</sup> José, «Proyecto de Ley de medidas de agilización procesal: la implantación de la técnica monitoria en el juicio de desahucio por falta de pago», Revista Arrendamientos urbanos, núm. 309, abril, 2011, edición digital, pág. 1.

A pesar de ello, si atendemos a la redacción de los arts.440.3 y 812 LEC, podemos distinguir dos fases en el nuevo juicio de desahucio por falta de pago:

1. Una fase monitoria: donde se realiza el requerimiento de pago en un plazo de 10 días por parte del LAJ, y puede tener lugar el posible decreto dando por finalizado dicho juicio pueda llegar a convertirse en título ejecutivo en el caso de mantenerse pasivo el demandado. Si hay enervación sin oposición también dictara el LAJ un decreto.

2. Una segunda fase, que sería el juicio verbal en sentido estricto, que solo se abrirá si hay oposición del demandado.

Pues bien, a continuación, analizaremos algunos de los problemas que surgen en el Decreto de admisión y en el Requerimiento:

#### 4.1. CONDONACIÓN DE LA DEUDA

Ya se sabe que con la finalidad de facilitar la entrega del inmueble objeto de arrendamiento y reducir las actuaciones procesales, el legislador contempló en 2009 la posibilidad de que el actor pudiese manifestar en la demanda su voluntad de condonar todo o parte de las rentas debidas y de las costas del procedimiento, a cambio de una entrega inmediata del inmueble.

Por eso, si en esta primera fase monitoria el actor en su demanda ha anunciado su compromiso de condonar la deuda en todo o en parte al arrendatario, ello debe quedar de manifiesto en el decreto de admisión de la demanda y se le debe dar traslado al arrendatario en el requerimiento hecho por el LAJ de tal posibilidad (artículos 437.3 y 440.3.II LEC). Así como, que tal aceptación por parte del deudor equivaldrá a un allanamiento, con los efectos del art.21 LEC.

Es aquí cuando surgen los problemas pues el artículo 21.3 nos habla de "*resolución que homologue la transacción*" que será un Auto. Mientras que el artículo 447.1.II LEC habla de sentencias de condena cuando haya allanamiento. Con lo cual el legislador incurre en otra contradicción que no ha sido subsanada en las siguientes

reformas, y a mi entender, la resolución más correcta en caso de allanamiento debe ser la sentencia condenatoria como también especifica el art.21.1 LEC.

#### 4.2. REQUERIMIENTO DE PAGO

Señala el artículo 440.3 LEC que el requerimiento se practicará en la forma prevista en los arts. 161, 155.3 y 164 último párrafo de la LEC. Pues debemos abordar aquí un tema decisivo en estos juicios de desahucio ya que una notificación defectuosa o inexistente pone en peligro su viabilidad.

Señala la LEC que los actos de comunicación se llevan a cabo bajo la dirección del LAJ, siendo responsable de la adecuada organización del servicio. Y en cuanto a la forma de realizar los actos de comunicación, los mismos se harán:

1º Por medio de Procurador

2º Por correo, telegramas y otro medio técnico semejante que permitan dejar constancia fehaciente de su entrega al receptor.

3º Mediante entrega directa al destinatario de la copia de la resolución, del requerimiento del Tribunal o del Letrado de la Administración de Justicia o de la cédula de citación o emplazamiento.

4º Comunicación Edictal: los supuestos en los que procede la comunicación edictal son, conforme a los que hemos visto, cuando no obstante las averiguaciones realizadas por el LAJ, no hubiera podido averiguar el domicilio del destinatario y cuando así se acuerde respecto al demandado inscrito en el Registro de Rebeldes Civiles. En estos supuestos el LAJ acordará fijar copia de la resolución o cédula en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial, haciendo constar su inserción mediante diligencia de constancia en los autos, salvaguardando, en todo caso, los derechos e intereses de menores, así como otros derechos y libertades que pudieran verse afectados por la publicidad

de los mismos. Tal publicidad podrá ser sustituida, en los términos que reglamentariamente se determinen por la utilización de medios telemáticos, informáticos o electrónicos, conforme a lo previsto en el art.236 LOPJ.

Ahora bien, una vez hemos visto la regulación general, vamos a entrar a ver cuál es la forma de llevar a cabo el requerimiento al demandado en los desahucios por falta de pago.

Como se trata del primer acto de comunicación que se realiza con el demandado, por lo que no tendrá procurador, y la comunicación tiene como finalidad la personación en juicio o la realización o intervención personal del demandado en el proceso, es de aplicación lo señalado en el art.161, es decir, la notificación al demandado se efectuará personalmente y, por tanto, utilizaremos la tercera forma que hemos visto anteriormente. En consecuencia, el requerimiento se podrá realizar en la sede del Tribunal o en el domicilio del demandado, si se realiza en la sede del tribunal no hay problemas. Por el contrario, sí se plantean problemas si se realiza en el domicilio.

Tratándose de demanda de desahucio, si las partes no han acordado señalar en el contrato de arrendamiento un domicilio en el que se llevarán a cabo los actos de comunicación, éste será, a todos los efectos, el de la vivienda o local arrendado.

Por lo tanto, el requerimiento al demandado se realizará en el domicilio que las partes hayan acordado en el contrato de arrendamiento y si no hubieran acordado ninguno el requerimiento se realizará en la vivienda o local arrendado. Acto seguido, se podrán dar, o no, situaciones especiales:

- Si en el domicilio (designado en el contrato) no se encontrase al arrendatario, podrá efectuarse la entrega a cualquier empelado, familiar o persona con la que conviva, mayor de 14 años, que se encuentre en ese lugar, o el conserje de la finca, si lo tuviere, advirtiendo al receptor que está obligado a

entregar copia de la resolución o la cédula al arrendatario, o darle aviso, si sabe su paradero (art.161.1.3 LEC).

- Puede ocurrir que el arrendatario sea hallado en el domicilio y se niegue a recibir copia de la resolución o la cédula o no quiera firmar la diligencia acreditativa de la entrega, en cuyo caso, el funcionario le hará saber que la copia de la resolución o la cédula queda a su disposición en la Oficina judicial, produciéndose los efectos de la comunicación - todo ello quedando recogido en la diligencia.

- Por último, puede ocurrir que no se halle al arrendatario o no sea posible realizar el requerimiento en los domicilios pactados o en la vivienda arrendada, en cuyo caso se procederá sin más trámites a fijar la cédula de requerimiento en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.

A juicio de Anchón Bruñén, el precepto puede vulnerar el derecho de defensa, pues antes de acudir sin más trámites a la comunicación edictal, sería oportuno que se exigiera expresamente la averiguación del actual paradero del deudor, lo que no supone una molestia ni una dilación para el Juzgado que acceder a la base de datos del punto neutro judicial. De todas formas, dicho argumento será un poco más abajo objeto de estudio.

¿Es igual la notificación por edictos en del desahucio hipotecario?

Nuestra LEC 2000 en materia de desahucio hipotecario nada decía de la necesidad de realizar una labor de investigación para la averiguación del paradero del demandado, sin embargo, fue la Ley 13/2009, de 3 de noviembre la que añade al artículo 686 un tercer apartado " 3. *Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta ley.* "

Pero el legislador no contento con ello fue más allá y en la Ley 19/2015, de 13 de julio añade lo siguiente: "*3. Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, [...], y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164*".

¿Ocurre lo mismo para el desahucio civil por falta de pago del arrendatario?

Una de las causas por la que se retrasaban bastante los juicios de desahucio era porque cuando el Juzgado iba a citar al arrendatario para darle traslado de la demanda y convocarlo a juicio, y no lo encontraba en la finca arrendada, devolvía la diligencia negativa al Juzgado y este suspendía el juicio señalado hasta tanto pudiera entregársela.

A partir de aquí comenzaba todo un calvario para el arrendador, pues antes de poder citarlo a través de edictos en el tablón de anuncios del Juzgado debía agotar todos los medios para la localización del inquilino, oficios a la Policía, Ayuntamiento, Instituto Nacional de Estadística, etcétera. Mientras tanto el dueño veía cómo iban pasando los meses sin poder recuperar la vivienda o local de negocio, aumentando mes a mes la deuda por rentas y cantidades asimiladas (luz, agua...) por el arrendatario.

Pues bien, después de muchas presiones de distintos sectores se ha vuelto a modificar el juicio de desahucio para darle mayor agilidad a estas situaciones, que no beneficiaban al mercado del alquiler por esa desconfianza de los propietarios en la tardanza de La Justicia.

No fue hasta la modificación publicada el 24/11/2009, que entró en vigor a partir del 24/12/2009, para adaptar la LEC 2000 a las nuevas circunstancias, cuando el legislador añadió al artículo 164 un apartado cuarto: "*En los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de rentas o cantidades debidas o por expiración legal o contractual del plazo y en los procesos de reclamación de estas rentas o cantidades debidas, cuando no pudiese hallársele ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el segundo*

*párrafo del número 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado de forma fehaciente con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador al que éste no se hubiese opuesto, se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina judicial ". Estableciendo una especialidad para estos juicios de desahucio, según el cual, se suprime la necesidad de realizar averiguaciones por parte de la Oficina judicial a efectos de notificación.*

¿Cuál es el fundamento de una y otro postura?

De una parte, para el desahucio hipotecario, el TS configura un especial deber de indagación de los domicilios a las entidades bancarias para con sus clientes cuando se convierten en deudores. Este especial examen del *"peso de la atribución"* cuando se trata de entidades bancarias tiene su fiel reflejo en la STS de 22 de septiembre de 2005, Rec.57/2004. Para el TS hay maquinación fraudulenta cuando la entidad bancaria, como persona jurídica, conoce el verdadero domicilio de la parte demandada, aunque lo sea por distintos causes. Así lo dice también la STS 1 de marzo de 2005, en estos términos: *" la cuestión es, pues, si una persona jurídica, como una entidad bancaria, tiene conocimiento - evidentemente y siempre por medio de personas físicas integradas en un departamento u oficina - del domicilio verdadero de un demandado, puede ignorarlo por razón de que es otra persona física y otro departamento el que insta la acción. La respuesta es negativa y la actuación procesal, dando lugar al emplazamiento edictal y sentencia de remate, queda dentro del concepto de maquinación fraudulenta "*.

El TS considera, pues, que a resultas de los datos con los que cuenta una entidad bancaria de sus clientes, ésta no puede acudir al emplazamiento edictal sin haber indagado en esos datos, los posibles domicilios de los que van a ser demandados.

Con lo cual, yo en particular no puedo estar más de acuerdo, ya que de lo contrario sería colocar en desventaja absoluta a cualquier particular frente a las entidades bancarias.

Además, siempre es la entidad bancaria quién redacta los contratos con lo cual siempre parten con ventaja teniendo que ser la Ley quién intente equiparar ambas posiciones.

Lo mismo sucede con la posibilidad de estar informado el demandado para poder preparar sus posibles recursos, ya que los particulares por regla general necesitarán estar bien informados en tiempo y forma de su posibilidad de recurrir ya que al carecer de menos recursos económicos necesitarán preparar sus recursos con tiempo. Mientras que una entidad bancaria tiene un departamento jurídico y departamento económico.

¿Pero ello ocasionaría indefensión por la vulneración de la tutela judicial del demandado?

El TC ha mantenido que no se produce indefensión cuando es el propio destinatario de la comunicación el que con su proceder se coloca en tal situación.<sup>15</sup> Así es la pasividad del arrendatario que pactado un domicilio para notificaciones se ausenta del mismo sin comunicar otro nuevo, o sin haberlo convenido, desaparece de la vivienda o local arrendado sin participar su nuevo lugar de residencia, lo que provoca su imposibilidad de defenderse en el proceso, siendo así víctima de su comportamiento negligente. Con aquella redacción del art. 164 LEC se compatibilizan y equilibran dos derechos fundamentales, el de la tutela judicial efectiva del arrendador (que requiere una respuesta rápida en acciones de aquella naturaleza, desahucio y reclamaciones de renta) y el derecho de defensa del arrendatario que no puede escudarse en su propia desidia. Siendo al tiempo nada desdeñables los beneficiosos efectos que en el mercado de alquiler supone una rápida solución de los conflictos arrendaticios. Creemos así que es la ponderación de todos estos derechos e intereses lo que subyace en la nueva redacción del art. 164 LEC operada por la Ley 19/2009.

---

<sup>15</sup> SSTC de 4 de octubre de 2010 o 13 de noviembre de 2000.

## 5. ACTITUDES DEL DEUDOR FRENTE AL REQUERIMIENTO

Como ya se ha hecho mención en el epígrafe anterior nuestro legislador con la introducción al juicio de desahucio por la *Ley 37/2011* de la fórmula del tradicional proceso monitorio de los arts.812 y ss de la LEC que tan exitoso resultado ha dado desde su instauración a partir de 2001. Pero ello, no se encuentra exento en su aplicación práctica de algunos problemas y dudas en cuanto a las posibles actitudes que pueda tomar el arrendatario y que tratare de analizar a continuación:

### 5.1. EL DEMANDADO NI PAGA, NI ENERVA, NI DESALOJA

Como bien establece el artículo 440.3.V LEC cuando el demandado no entienda al requerimiento el LAJ dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y procederá el lanzamiento en la fecha fijada.

Esto no siempre fue así, esta solución acortando los plazos del proceso la introdujo el legislador con *La Ley 4/2013, de 4 de junio*, por la cual exime al actor de tener que presentar nueva solicitud para obtener el lanzamiento, cuando, ya lo hubiera solicitado en su demanda de desahucio y se haya puesto fin al proceso por Decreto.

Este Decreto constituye título ejecutivo conforme a lo establecido en el art.517.2.9º LEC "*resoluciones procesales y documentos que, por disposición de esta u otra ley, lleven aparejada ejecución*".

Este posicionamiento del deudor no ocasiona mayores problemas procesales.

### 5.2. EL DEMANDADO SE OPONE

Una vez recibida la demanda, el arrendatario deberá comparecer ante el LAJ y formular oposición a la misma. En ella, se formularán todas las causas de oposición que estime el arrendatario.

Pues bien, presentada la oposición deberá mantenerse la fecha de la vista, y señalar nuevo día y hora para el lanzamiento (la fecha fijada en el Decreto es para los casos que no haya oposición).

Esto tampoco conlleva mayores problemas en la práctica, pero lo que si es realmente controvertido es ¿si existe posibilidad de que el arrendatario formule oposición por existir créditos compensables a su favor?

Este es un tema muy discutido por la doctrina ya que, por un lado, la sentencia no tendrá efecto de cosa juzgada y, por otro lado, no cabe dilucidar otros aspectos de la relación arrendaticia ajenos a la principal obligación del arrendatario.

Por ello, si atendemos a la naturaleza sumaria del proceso cabría decir que no podrá estudiarse en un juicio de desahucio alegaciones como la compensación de créditos pues trasciendan del propio carácter sumario del juicio.

Pero con esta teoría tan estricta de la naturaleza sumaria del desahucio por falta de pago no se da una verdadera solución práctica a los numerosos casos de impagos cuando existen créditos compensables, por ello, siguiendo la jurisprudencia del STSs de 7 de junio de 1983, 11 de junio de 1987 y 16 de noviembre de 1993, podemos afirmar que la compensación de créditos puede operar en los juicios de desahucio por falta de pago si únicamente se pretende que el crédito del actor se declare extinguido total o parcialmente con la siguiente absolucón del demandado/arrendatario.

Con todo ello no se termina de dar solución a todos los problemas pues si aceptamos la admisión de la compensación de créditos en el desahucio por falta de pago nos surgen otras dudas como; que el demandado pretenda además de la compensación que se condene al actor por el exceso de crédito a su favor.

Para la Audiencia Provincial de Alicante, 26 de mayo de 2007, para esta la compensación tendría una indiscutible naturaleza de reconvencción y esta no cabe en los procesos sumarios, por tanto, no admite alegar compensación de créditos en el desahucio.

Otras Audiencias como la de Segovia, 30 de junio de 2009, si estiman que la compensación de créditos tiene efectos similares a los del pago (causa de extinción de obligaciones, artículo 1.156 Cc), por tanto, se podría alegar en el desahucio. Además;

1. Suele utilizarse la compensación cuando el inquilino ha soportado los gastos de obras de reparaciones. En cuyo caso, como norma general, es el arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar, artículo 1.554.2 Cc.

2. La posible compensación de rentas debidas con el importe de las fianzas. Para unos Tribunales puede darse tal compensación una vez extinguido el contrato siempre que no haya desperfectos. Mientras que, para otros Tribunales, no puede darse porque no se cumplen los requisitos de dualidad de títulos y créditos recíprocos, y tanto el pago de la renta como la devolución de la fianza tienen su origen en el mismo contrato de arrendamiento.

### 5.3. EL DEMANDADO PAGA

El pago del arrendatario puede ser enervatorio (acción de desahucio) o un pago de la cantidad que adeude (acción de reclamación de cantidades adeudadas).

En el caso de que se reclame una u otra acción por separado no origina mayores inconvenientes. Los problemas surgen cuando se acumula a la acción de desahucio la de reclamación de cantidad.

Pues bien, si el actor en su demanda solamente ejercita la acción de desahucio por falta de pago debemos presumir que cualquier pago durante el proceso por parte del arrendatario es pago enervatorio.

Mientras que si ya ha enervado en una ocasión anterior o le fuese imposible enervar por segunda vez (si el actor ha hecho constar en su demanda que la enervación resulta improcedente causas del art.22.4.II LEC, el LAJ no tendrá que requerir al demandado de pago enervatorio, sino simplemente informarle de la improcedencia de la

enervación, a la que podrá oponerse). Por lo tanto, cualquier pago realizado por el arrendatario se presumirá que es un pago de cantidades adeudadas.

#### 5.4. EL DEMANDADO DESALOJA Y PAGA

También puede ocurrir que el arrendatario decida cumplir por completo con el contenido del requerimiento del LAJ, desalojando el inmueble y pagando, en su caso, las cantidades reclamadas, lo que dará lugar a la finalización del juicio de desahucio a través del correspondiente decreto en el que se impondrán las costas, artículo 440.3. VI y VII LEC.

Para acreditar el desalojo ante el Juzgado lo más habitual es la entrega de las llaves, que es considerada como la entrega simbólica del inmueble arrendado a la parte actora. Por su parte, la acreditación del pago de la deuda reclamada se realiza habitualmente de dos formas; o bien consignando la cantidad de que se trate en el juzgado o pagando directamente al acreedor, siempre acreditándolo ante el órgano jurisdiccional.

Al tratarse de dos pretensiones distintas acumuladas puede ocurrir que el deudor adopte una actitud diferente frente a cada una de ellas, debiendo actuarse de acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores en relación a cada actuación del deudor.

#### 5.5. EL DEMANDADO DESALOJA Y NO PAGA

Nuestro legislador permite el ejercicio acumulado de la acción de desahucio por falta de pago con la de reclamación de rentas y cantidades debidas. Es decir, para el caso que el demandado frente al requerimiento comparezca y manifieste su voluntad de desalojar entregando el inmueble, pero no atente al pago de las cantidades debidas se le reclamen, y tampoco se opone.

Para ello debemos acudir al art.440.3.VI LEC si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el LAJ lo hará constar, y dictará Decreto dando por terminado el procedimiento, dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento (ya que desaloja), a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al actor para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.

También en la reforma de la *Ley 4/2013*, el legislador concede al demandante la alternativa de interesar el mantenimiento del lanzamiento – en la fecha que se hubiera señalado - para que se levante acta sobre el estado en que se encuentra la finca. Es importante que se mantenga el lanzamiento y que en la fecha señalada para el mismo la comisión judicial, al hacer la entrega de la posesión del inmueble al arrendador haga constar, mediante la oportuna acta, el estado de la finca y, particularmente, los eventuales daños o desperfectos que pudieran existir los cuales podrán ser liquidados en la forma prevista en los artículos 712 y siguientes LEC, pudiendo en tal momento, incluso, interesarse y acordarse la retención y constitución en depósito de bienes suficientes del posible responsable, para responder de tales daños y perjuicios.

Es un caso complicado que, si el actor admite que se le han entregado directamente a él, el arrendatario, las llaves no parece ya oportuno la liquidación a través del trámite de los referidos 712 y siguientes LEC. Desde luego, para el caso que el arrendador hallara el inmueble en mal estado no digo que se tenga que quedar desamparado, pero deberá acudir a los cauces del juicio declarativo correspondiente, con la notable dificultad que para él supondrá, casi seguro, probar que los daños son imputables al arrendatario o algún ocupante del inmueble.

Y respecto a la condena de abonar la cantidad reclamada, no contempla el legislador la ejecución automática, sino que una vez se dicta el Decreto se deberá dar traslado al arrendador para que interese el despacho de ejecución sin que haga falta presentar demanda ejecutiva, bastando una mera solicitud, al modo del juicio monitorio.

¿El Decreto debe ser firme para que se considere título ejecutivo?

Pues parece que sí, así se deduce de los arts.440.3.VI y 549.3 LEC que dice que los Decretos que pongan fin al desahucio sin mediar oposición, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de más trámites.

¿Debería respetarse el plazo de 20 días del art.548 LEC?

Pues la excepción al mismo del 549 LEC solo será aplicable a la ejecución de resoluciones de condenas de desahucio.

Existe mucha controversia en este sentido, de un lado algunos autores opinan que dichas excepciones de 549 deben ser interpretadas restrictivamente y, por lo tanto, atendida la literalidad del mismo, a las resoluciones de condena de desahucio por falta de pago o rentas debidas. Y para otros autores y la práctica forense, opinan que no habría obstáculo para que pueda interesarse la ejecución de la resolución de condena en todos sus extremos sin que sea necesario respetar el plazo legal de espera.

No parece tener sentido que tras el plazo de 10 días se le vuelva a conceder al arrendatario plazo de 20 días de cortesía ya que, si no ha cumplido con el primero nada hacer presagiar que lo vaya a realizar con 20 días, y máxime cuando parece que el espíritu de monitorizar el desahucio es el de reducir plazos de su tramitación.

Una vez dicho esto se podrán dar practicas procesales diversas en las diferentes Oficinas Judiciales. Aclarar eso sí que dicho plazo comienza a computarse desde la firmeza de la resolución de condena o Decreto, y no, desde la notificación.

#### 5.6. EL DEMANDADO ENERVA

Si el demandado decide enervar la acción de desahucio realizando el correspondiente pago de lo debido se procederá a terminar el proceso por decreto del LAJ (arts.22.4 y 440.3 LEC).

También cabe la enervación dictada por sentencia, pero es un caso que tiene lugar en un momento posterior del proceso (la vista).

Por último, el arrendatario que enerve el desahucio deberá soportar las costas devengadas, salvo que no se hubiesen cobrado tales cantidades por causas imputables al arrendador (Art.22.5 LEC).

### 6. RECURSOS

El artículo 449.1 de la LEC establece que en los procesos que lleven aparejado el lanzamiento no se admitirá al demandado interponer recursos de apelación, ni extraordinario por infracción procesal o casación si, al interponerlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas. Por su parte el apartado 2 de este artículo establece que estos recursos se declararán desiertos si durante su sustanciación el demandado recurrente deja de abonar *«los plazos que venzan o los que deban adelantar»*. Estas disposiciones buscan proteger al arrendador demandante que ha visto estimada su acción de desahucio, y que, de esta forma, el sistema de recursos no sea utilizado por el arrendatario para dilatar el proceso y pertenecer más tiempo en el inmueble. Es decir,

viene a establecer el legislador la obligación del arrendatario de consignar o estar al corriente del pago de las rentas vencidas al momento de interponer el recurso.

Pero, esta figura de la consignación a la hora de recurrir ha suscitado ciertas controversias como:

En primer lugar, se han planteado dudas sobre la constitucionalidad de las previsiones del artículo 449 LEC argumentando que, con él, se podría estar vulnerando la tutela judicial efectiva del demandado, a lo cual, nuestro TC sostiene que los casos en que pueda utilizarse un recurso pueden venir delimitados por el legislador ordinario, estableciendo los requisitos que para su utilización estime oportunos, vulnerándose sólo si cumplidos todos ellos no se admitiese el recurso.

En segundo lugar, para saber qué cantidades hay que consignar, habrá que atender a que tipo de acciones se ejercitan: De una parte, si se reclama cantidad acumulada al desahucio habrá que atender a lo que disponga la sentencia como “*cantidad debida y no pagada*” y no la que el apelante entienda como debida, así se establece por parte de la *SAP Santa Cruz de Tenerife, de 26 de marzo de 2007*. Y, por otra parte, si sólo se ejercita el desahucio sin acumular ninguna otra acción, debe consignar, al menos las cantidades que estime adeudadas, pero lo que no procede es la inadmisión del recurso por no estar al corriente en el pago de otros gastos diferentes, esto es jurisprudencia del *TS en su sentencia del 30 de noviembre de 2011*.

En tercer lugar, otro problema que se puede plantear es saber si el requisito de consignación o pago ¿es un requisito subsanable? La jurisprudencia ha mantenido que tal incumplimiento del artículo 449.1 LEC no puede ser subsanado mediante el pago o consignación extemporánea y solo sería posible la subsanación de la acreditación del pago. Ajustándose así a las pautas marcadas por el *TC en sus sentencias 87/1992, 216/1998 y 10/1999*, según las cuales: la falta de prueba de acreditación del pago, al ser un defecto subsanable, sólo puede fundar una resolución de inadmisión del recurso si antes se ha concedido plazo para subsanar, y aun así no se haya subsanado. Esta es una

interpretación en el sentido más favorable a la efectividad del derecho a la tutela judicial, ya que así también lo establece el artículo 449.6º LEC.

Pero también es posible que el Tribunal estime cumplido el requisito, aún sin haberse presentado el recurrente el resguardo de pago en la cuenta judicial, cuando así le conste al mismo por el estado de dicha cuenta que desde el órgano judicial se realice utilizando los medios electrónicos de comunicación, posteriormente acreditándolo el Letrado de la Administración de Justicia por diligencia, postura que mantienen tanto Fernández Ros como Ortiz Martínez.

Otra discusión doctrinal existente en nuestro país ha sido la de si existe obligación de consignar para personas que hayan gozado en el procedimiento de desahucio del derecho de asistencia jurídica gratuita. Ello ha sido interpretado en la práctica forense de forma rígida e inflexible, circunstancia que ha llevado incluso a denegar la posibilidad de formular recurso contra sentencia dictada en un proceso de desahucio, al beneficiario del derecho de AJG, alegándose que este presupuesto de admisibilidad no podía resultar englobado dentro de las excepciones a la consignación de cantidades para recurrir, excepción aplicable a los beneficiarios de este derecho, procediéndose, en consecuencia, a su inadmisión, como sostiene la *SAP Valencia, del 25 de febrero del 2008* al manifestar que, la exigencia del art.449.1 LEC no puede conceptuarse como un depósito para recurrir, sino como un presupuesto necesario para la admisibilidad del recurso de apelación, consistente en el pago de las rentas vencidas al tiempo de preparar el recurso. Por tanto, la AJG es para litigar, no para verse eximido o liberado del pago de rentas debidas por el arrendatario, que es la exigencia concreta del artículo 449.1 LEC.

En quinto lugar, puede surgir la duda de si será necesario haber ido pagando las rentas en sus correspondientes plazos o simplemente tenerla satisfecha al momento de interponer el recurso

Respecto a este problema no existe jurisprudencia, pero es un tema muy interesante ya que nuestro legislador en su afán de proteger al arrendador con las últimas reformas de la LEC no lo tuvo en cuenta. Por lo tanto, sería bueno en mi opinión que para futuras reformas se tuviese en cuenta, ya que, si el arrendatario no ha podido disponer de las rentas en el momento de su vencimiento se le puede seguir provocando un menoscabo de sus intereses, bastando simplemente con que el arrendatario haga "a última hora" la consignación de las cantidades necesarias. Es decir, el artículo 449.1 debería estar redactado así:

*"1. En los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación si, al interponerlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas en sus correspondientes plazos de vencimiento...".*

En sexto lugar, otro de los problemas que se ha planteado la doctrina es, cuando se acumulan las acciones de reclamación de cantidad y desahucio, y el arrendatario abandona el inmueble arrendado ¿es exigible la consignación de rentas?

Para un sector de la doctrina, aun ejecutándose por los trámites del juicio verbal de forma acumulada el desahucio y la acción de reclamación de cantidades debidas, no tiene por qué verse alterada la naturaleza propia de cada una de ellas, ni tampoco sus presupuestos para recurrir, y por ello, se exige que haya consignación a pesar de tal acumulación.

Para otro sector doctrinal, que, partiendo igualmente de la diversa naturaleza y distintas especialidades de cada una de las acciones acumuladas, concluye que la inadmisión del recurso de apelación intentado por el arrendatario, por falta de consignación de rentas, sólo debía apreciarse en los supuestos en los que este último pretendiera recurrir el pronunciamiento referente a la acción de desahucio.

De acuerdo con nuestra jurisprudencia menor de las *Audiencias Provinciales Valencia 16 de junio de 1999, Asturias de 30 de mayo de 2002 y Pontevedra 10 de junio de 2009*, no es exigible para estos supuestos que haya consignación.

Para que ello sea considerado como allanamiento mantiene la *Audiencia Provincial de Pontevedra, del 27 de octubre de 2011*, que no debe ser solamente formal, sino ir más allá, como entregar la vivienda al actor, pues parece lógico que si no devuelve la posesión del inmueble le sea exigible para recurrir haber consignado, pues de otro modo, estaríamos defraudando la finalidad del requisito del artículo 449.1 LEC. Esta opinión es también mantenida Achón Bruñen.

Y que ocurre cuando el que recurra sea el fiador ¿debe consignar las rentas? Pues cabría entender que el fiador al no tener la obligación de desalojar no debe consignar para recurrir y tampoco hace mención a él el artículo 449.1, pero claro, este método sería una estrategia del deudor para seguir ocupando el inmueble sin contraprestación durante la sustanciación del recurso, finalidad contraria a la que busca el legislador. Por lo tanto, atendiendo a la literalidad del artículo 449 LEC, lo único determinante es que se trate de un "*proceso que lleve aparejado el lanzamiento*", sin hacer distinción entre "arrendatario o fiador" simplemente habla de "*demandado*" pues desde el momento que firman el contrato de arrendamiento, ambos se encuentran en el mismo plano jurídico.

Si se le ha atribuido el uso de la vivienda arrendada al cónyuge no arrendatario, con independencia de a cuál de los cónyuges se haya puesto a cargo el abono de las rentas en el proceso matrimonial. El artículo 449 en ningún momento habla de arrendatario sino de "*demandado*", por lo tanto, la norma no distingue si es arrendatario o no. Pues aplicaremos aquí la misma interpretación que en el apartado anterior.

Y, por último, lo mismo que en los dos casos anteriores, también deberán consignar las personas estimen tenga interés directo y legítimo en el resultado de

cualquier pleito, ello en virtud del artículo 13.1 y 3.III LEC. Y más si atendemos a que el art.449.1 no establece ninguna excepción.

## 7. CONCLUSIONES

En primer lugar, hubiese sido conveniente unificar la redacción de los arts.447.1 y 21.3 LEC otorgando la misma solución legal pues cabe la posibilidad de que el demandado que en principio hubiera aceptado la condonación, posteriormente no desaloja el inmueble en el plazo concedido. Además, como ya hice mención en el apartado 4, el legislador incurre en una contradicción que no ha sido capaz de subsanar, ya que el art.21.3 habla se está refiriendo a un auto y el art.447.1 habla de sentencia, con lo cual se hace más fundamental aun si cabe el tener que unificar ambos artículos.

Además, el artículo 447.1 LEC todavía hace mención de sentencias que se dicten en 5 días para desahucio de finca urbana y sentencias que se dicten en 10 días para casos de desahucios de fincas rusticas. Con lo que creo que es un error seguir haciendo distinciones entre urbanas y rusticas, ya que si la finalidad principal de las últimas reformas ha sido agilizar el proceso tal distinción entre fincas sigue siendo un obstáculo importante.

También resulta criticable que no se haya modificado el artículo 440.4 LEC pues en el aún se establece *“En todos los casos de desahucio, también se aperibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista.”*. Y es que en los desahucios por expiración del plazo no se practica requerimiento alguno sino una citación a la vista.

También hubiese sido oportuno que, como en el juicio monitorio, con *La Ley 37/2011, de 10 de octubre*, se hubiera permitido a los arrendadores iniciar un juicio de desahucio por falta de pago sin necesidad de Abogado ni Procurador y que dicha

intervención solo fuese preceptiva si se despachase ejecución o el arrendatario/deudor se opusiese. A mi entender el legislador ha perdido la oportunidad de facilitar, agilizar y haber podido ayudar a economizar al arrendador que se ve obligado a iniciar un proceso de desahucio por no poder cobrar las rentas.

Dado que cada vez más la Administración de Justicia se adentra en las nuevas tecnologías sería muy acertado el poder crear un Registro de morosos del alquiler destinado a que cuando un propietario de un inmueble estuviera en disposición de arrendarlo a un tercero pudiera disponer de un sistema de “toma de conocimiento” acerca de la constancia de los posibles antecedentes de impago de rentas del solicitante a ocupar el inmueble. Con que se podría evitar las incomodidades posteriores acerca de la necesidad de tener que acudir a un procedimiento judicial contra el mismo arrendatario que ya fue deudor a otros arrendadores.

Esto no supondría un gran esfuerzo puesto que esta labor de prevención ya ocurre en otros sectores como Registro Civil o Mercantil. Y, además, para mayor abundamiento encontraría habilitación legal en la regulación que se hace para los medios de prueba en el artículo 230 LOPJ al indicar que los Juzgados y Tribunales “*podrán utilizar cualquier medios técnicos, electrónicos, informáticos y telemáticos para el desarrollo de su actividad y ejercicio de sus funciones*”.<sup>16</sup>

Otra posible solución a mi entender sería la posibilidad de implantar como requisito indispensable de todo contrato de arrendamiento el incluir un domicilio electrónico de la parte demandada en el proceso civil para evitar dilaciones indebidas en su localización cuando se trata del primer acto de localización del demandado. Pudiendo realizar el LAJ el oportuno requerimiento en la dirección electrónica habilitada en el contrato.

---

<sup>16</sup> La Prueba Tecnológica en la LEC – Francisco Marín Castán. THOMSON

## BIBLIOGRAFIA

- *"ACCIONES DE PROTECCION DE LA POSESION"* - José-Manuel Busto Lago, profesor titular de Derecho Civil de la UDC y Magistrado Suplente de la Audiencia Provincial de A Coruña. Natalia Álvarez Lata, Catedrática de EU de Derecho Civil de la UDC. Fernando Peña López, profesor titular de EU de Derecho Civil de la UDC. Editorial: THOMSON-ARANZADI., ISBN: 978-84-8355-098-4.
- *"ACCIONES LEGALES DE RECLAMACION DE CANTIDAD, Con jurisprudencia, legislación y formularios"* - Antonio Moya Jiménez - Editorial: BOSCH, S.A - ISBN: 84-9790-071-5.
- *"ASPECTOS CONTROVERTIDOS DE LA DEMANDA EN EL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO"* - Javier Casado Román, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia nº5 de Girona - Diario La Ley, nº 8123, Sección Doctrina, 10 julio del 2013, Año XXXIV, Ref. D-255, Editorial: LA LEY.
- *"COMENTARIOS A LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL"* - Andrés de la Oliva Santos, Ignacio Díez-Picazo Giménez, Jaime Vegas Torres, Julio Banacloche Palao. Editorial: CIVITAS. ISBN: 84-470-1589-0.
- *"DERECHO PROCESAL CIVIL"* - Manuel Ortells Ramos, Catedrático de Derecho Procesal Universitat de València (Estudi General) - Editorial: THOMSON REUTERS ARANZADI - ISBN: 978-84-9098-329-4.
- *"DERECHO PROCESAL CIVIL, I. EL PROCESO DE DECLARACIÓN. PARTE GENERAL"* - Vicente Gimeno Sendra, Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad Nacional de Educación a Distancia y Magistrado emérito del Tribunal Constitucional - Editorial: CASTILLO DE LUNA, Ediciones jurídicas. ISBN: 978-84-942764-3-9.
- *"DESAHUCIOS POR IMPAGO DE RENTA, EXPIRACION DEL PLAZO CONTRACTUAL. JUICIO VERBAL"* - José-Alfredo Caballero Gea, Doctor en Derecho, Graduado en Criminología y Magistrado. Editorial: DYKINSON 2001., ISBN: 84-8155-710-2.
- *"DILIGENCIA DE LANZAMIENTO EN EL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y SU TRASCENDENCIA EN LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS"* - Doña María Dolores Jiménez Sarmiento, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº1, directora del SCNE, La Palma del Condado-Huelva.

- *"EL DESAHUCIO <<EXPRES>> POR FALTA DE PAGO"* - Cristina Fernández Gil. Editorial: TÉCNOS (GRUPO ANAYA, S.A.) 2013. ISBN: 978-84-309-5958-7.
- *"EL DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO"* - Ramón Escaler Bascompte. Doctor de Derecho por la Universidad Pompeu Fabra y Profesor en Derecho Procesal de la misma. Editorial ATELIER. ISBN: 84-96354-87-3.
- *"EL PROCEDIMIENTO PROBATORIO EN EL AMBITO DEL JUICIO VERBAL"* - Eva Isabel Sanjurjo Granda, Personal investigador (convocatoria Junta de Castilla y León), -Área de Derecho Procesal Universidad de León. Prólogo de Piedad González Granda, Catedrática de Derecho Procesal - Editorial: REUS, S.A - isbn: 978-84-290-1589-8.
- *"ESPECIAL LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL"* - Antes y después de la reforma. Revista de Legislación Ed: LA LEY - ISSN: 0214 - 4549.
- *"ESTUDIO CRITICO DE LA REFORMA DEL JUICIO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO POR LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACION Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER"* - María José Achón Bruñén, Doctora en Derecho Procesal -Diario La Ley, nº 8108, Sección Documento on-line, 19 junio 2013, Editorial: LA LEY - Diario La Ley, nº 8130, Sección Doctrina, 19 de julio 2013, Año XXXIV, Ref. D-271, Editorial LA LEY.
- *"EXPOSICION DE LA NUEVA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL"* - Director: Faustino Gutiérrez-Alviz Conradi, Autores: Francisco Ontiveros Valera - Manuel Damián Álvarez García, Joaquín Maroto Márquez, Emilio de Ilera Suárez-Bárcena, Luis Revilla Pérez, Valentín Cortés Domínguez, Ignacio Cañal de León, José-Luis Ferrero Hormigo, José de los S. Martín Ostos, Juan Montero Aroca, Xavier O'Callaghan, Begoña C. Roderer Luna, Julio García Casas, Santiago Ortiz Navacerrada, Juan Antonio Robles Garzón, Carmen Senés Motilla, Rosa Cobos Gavala - Editorial: TIRANT LO BLANCH - ISBN: 84 - 8442 - 518 - 5.
- *"LA APLICACION PRACTICA DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL DE 2000"*. - Juan-Luis Gómez Colomer - Editorial: TIRANT LO BLANCH. ISBN: 84-8442-736-6.
- *"LA ¿EFECTIVIDAD? DE LA LEY DEL DESAHUCIO EXPRES"* - Almudena Domínguez Martín. Editorial: LEX NOVA, Revista trimestral de actualidad jurídica, cultura y ocio [1139-2037]. Año 2010. ISS:59. Páginas 32-35.
- *"LA EJECUCION DEL DESAHUCIO DE VIVIENDA"* - Albert M. Santos Martínez, Doctor en Derecho. Editorial: BOSCH, S.A. 2009. ISBN: 978-849790-461-2.

- *"LA EJECUCION EN EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y CANTIDADES ASIMILADAS. PROBLEMAS QUE SUSCITA EN LA PRACTICA DE TRIBUNALES."* - Guzmán E. Savirón Díez, Letrado de la Administración de Justicia.
- *"LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL TRAS DOS AÑOS DE VIGENCIA"* – Enrique López, Vocal del CGPJ y María Eugenia Alegret Burgués, Magistrada. Editorial: CGPJ y LERKO PRINT, S.A. ISBN: 84-96228-34-7.
- *"LA MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL OPERADA POR LA LEY 37/2011, DE 10 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS DE AGILIZACIÓN PROCESAL"* - Sergio Sánchez Gimeno, Abogado.
- *"LA PRUEBA TECNOLÓGICA EN LA LEC – Eduardo de Urbano Castrillo, Vicente Magro Servet, Francisco Marín Castán. Editorial: THOMSON-ARANZADI. ISBN: 84-9767-101-5. Depósito: D-5661.*
- *"LA REGULACIÓN DEL REQUERIMIENTO PREVIO EN EL JUCIO DE DESAHUCIO TRAS LA LEY DE MEDIDAS DE AGILIZACION PROCESAL"* - Antonio Evaristo Gudín Rodríguez-Magariños, Doctor en Derecho, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado Central de Instrucción nº 3 de la Audiencia Nacional - Diario La Ley, nº7733, Sección Tribuna, 10 de noviembre 2011, Año XXXII, Ref. D-423, Editorial LA LEY - Actualidad Civil, nº21-22, Sección A Fondo, diciembre 2011, tomo 2, Editorial LA LEY.
- *"LAS REFORMAS EN LAS ACCIONES ARRENDATICIAS"* - Susana San Cristóbal Reales, Doctora en Derecho Procesal, Profesora en el Real Centro Universitario << Escorial María Cristina >> y en la Universidad Europea de Madrid - Editorial: LA LEY. ISBN: 978-84-8126-357-2.
- *"LA TUTELA SUMARIA DE LA POSESIÓN"* - Elisabet Cerrato Guri, Profesora de Derecho Procesal Universidad Rovira i Virgili. Editorial: TIRANT LO BLANCH. ISBN: 978-84-9985-074-0.
- *"LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DESAHUCIO POR PRECARIO, DESAHUCIOS. SINTESIS Y ORDENACION DE LA DOCTRINA DE LAS AUDIENCIAS, TRIBUNALES Y DIRECCION DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO. PROCEDIMIENTOS.FORMULARIOS."* - José Alfredo Caballero Gea, Doctor en Derecho, Graduado en Criminología, Magistrado - Editorial: DYKINSON - ISBN: 84-8155-326-3.
- *"LOS JUICIOS POR DESAHUCIO"* - José Bonet Navarro. Profesor titular de Derecho Procesal Universitat de València, Magistrado Suplente de la Audiencia Provincial de Valencia. Editorial THOMSON-ARANZADI., ISBN: 978-84-8355-289-6.

- *"LOS MECANISMOS DE SATISFACCION EXTRAPROCESAL O CARENCIA SOBREVENIDA DEL OBJETO, Y LA ENERVACION DEL DESAHUCIO, PARA PONER FIN AL PROCESO DE FORMA ANTICIPADA"* - Susana San Cristóbal Reales. Fuente: Dialnet, Anuario Jurídico y Económico Escurialense, XLV (2012) 91-118 / ISSN: 1133-3677.
- *"LOS NUEVOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL"* - Jose Garberí Llobrega. Catedrático de derecho procesal (UCLM), Ex-letrado del TC y Ex- magistrado. Editorial BOSCH S.A., ISBN: 978-84-9790-486-5.
- *"LOS PROCESOS DECLARATIVOS DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, Problemas actuales, soluciones jurisprudenciales y propuestas de reforma a los diez años de su vigencia"* - Coordinador: Julio Banacloche Palao, Alicia Bernardo San José, Paloma García-Lubén Barthe, Jesús González García, Álvaro Gutiérrez Berlinches, Elena Pineros Polo, Mercedes de Prada Rodríguez, Bárbara Sánchez López - Editorial: THOMSON REUTERS.CIVITAS. ARANZADI, S.A - ISBN: 978-84-470-3867-1.
- *"LOS PROCESOS VERBALES ARRENDATICIOS"* - Frédéric Adan Domènech. Profesor Agregado de Derecho Procesal, Universidad Rovira i Virgili. Editorial BOSCH S.A ISBN: 978-84-9790-543-5.
- *"POSIBLES ACTUACIONES DEL DEMANDADO: PAGO, OPOSICION, NI PAGO NI OPOSICION. ANALISIS DE LAS CAUSAS DE OPOSICION. CONVOCATORIA A JUICIO."* - David Carralero Núñez, Letrado de la Administración de Justicia de Primera Instancia nº 1 de Santa Cruz de Tenerife.
- *"PRESUPUESTOS PROCESALES DEL DERECHO A RECURRIR EN CASOS ESPECIALES"* – Vicente Magro Servet – presidente de la Audiencia Provincial de Alicante – Editorial: LA LEY – ISBN: 84-9725-651-4. Depósito: D-8408.
- *"PROCESO CIVIL"* - José Antonio Mora Alarcón - Magistrado - Editorial: TIRANT LO BLANCH - ISBN 978 - 84 - 9876 - 094 – 1.
- *"RECURSOS CONTRA LAS RESOLUCIONES DICTADAS EN EL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO. LA ENERVACION DE LA ACCION DE DESAHUCIO Y EFECTOS. PRINCIPALES REFORMAS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS."* - María José Barceló Moreno, Letrada de la Administración de Justicia de Primera Instancia nº 4 de Murcia.
- *"TERMINACION DEL PROCESO POR SATISFACCION EXTRAPROCESAL"* - Yolanda Doig Díaz - Editorial: LA LEY - ISBN: 978-84-9725-874-6.
- *"TRAMITACION DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL TRAS LA REFORMA DE LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO. RECURSOS."* - Mercedes Enrile de Rojas, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Sevilla.