

# Sesión 6

## Arrendamientos urbanos (III)

José María Cardós Elena

[jose.maria.cardos@uv.es](mailto:jose.maria.cardos@uv.es)

# Demanda de desahucio

Posibles vías para reclamar judicialmente ante un impago de rentas

Juicio verbal especial

Suspensión del lanzamiento

## Posibles vías para reclamar judicialmente ante un impago de rentas

### 1) Procedimiento monitorio

Art. 812 LEC: facturas, recibos, emails...

Art. 818.3 LEC: “En todo caso, cuando se reclamen rentas o cantidades debidas por el arrendatario de finca urbana y éste formulare oposición, el asunto se resolverá definitivamente por los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía”

Solo para reclamar cantidades debidas (no desahucio)

Escasa utilidad → el juicio verbal especial de desahucio se asemeja mucho a un monitorio

## Posibles vías para reclamar judicialmente ante un impago de rentas

### 2) Juicio Ordinario

Art. 249.1.6º LEC: “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”

## Posibles vías para reclamar judicialmente ante un impago de rentas

### 2) Juicio Ordinario

Desahucio por falta de pago o expiración del plazo → verbal (art. 250.1.1º LEC)

Cuantía determinable → juicio verbal u ordinario (arts. 249.2 y 250.2 LEC)

Ejemplos: resolución por cesión o subarrendamiento incontinentes; por realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador; por actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas; porque la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario...

## Posibles vías para reclamar judicialmente ante un impago de rentas

### 3) Juicio verbal especial por razón de la materia

Art. 250.1.1º LEC: “Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: ... 1.º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca”

## Posibles vías para reclamar judicialmente ante un impago de rentas

### 3) Juicio verbal especial por razón de la materia

Tres supuestos:

- Reclamación de rentas
- Expiración del plazo, contractual o legalmente
- Reclamación de rentas + expiración del plazo

## Juicio verbal especial

### 1. “Cantidades debidas por el arrendatario”

Relación con art. 20 LAU

Rentas arrendaticias + cantidades asimiladas

Agua, luz, gas, impuestos repercutidos al arrendatario, cuotas de propiedad horizontal...

Basta un impago para resolver el contrato (jurisprudencia TS)



## Juicio verbal especial

### 2. “Expiración del plazo fijado contractual o legalmente”

Terminación del contrato por incumplimiento que provoca la resolución

Impago de rentas y cantidades asimiladas

Terminación del contrato por vencimiento del plazo

No renovación tras prórroga forzosa

No renovación tras prórroga tácita

Desistimiento del arrendatario por obras

## Juicio verbal especial

### 3. Competencia territorial

Art. 52.1.7º LEC: “7.º En los juicios sobre arrendamientos de inmuebles y en los de desahucio, será competente el tribunal del lugar en que esté sita la finca”

Fuero imperativo

Control de la competencia territorial de oficio

Posible declinatoria

Posible sometimiento a arbitraje (uso distinto al de vivienda)

## Juicio verbal especial

### 4. Demanda

A) Postulación → hace falta procurador (art. 23 LEC)

B) Defensa técnica → hace falta abogado (art. 31 LEC)

C) “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” (solo falta de pago)

Indicación de la posibilidad de enervar ≠ necesidad requerir fehacientemente

## Juicio verbal especial

### 4. Demanda

#### D) Documentos

##### i) Documentos procesales

Poder de representación procesal

##### ii) Documentos en los que se fundamenta la tutela

Contrato de arrendamiento

Justificantes de rentas impagadas y conceptos asimilados

Requerimiento de pago fehaciente, si se ha producido (→ posible enervación)

## Juicio verbal especial

### 4. Demanda

#### E) Posible condonación de rentas

Art. 437.3 LEC: “Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o por expiración legal o contractual del plazo, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda”

## Juicio verbal especial

### 4. Demanda

#### F) Posible solicitud de ejecución del lanzamiento

Art. 437.3 LEC: “Igualmente, podrá interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el juzgado a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549”

Art. 549.3 LEC: “La solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado”

## Juicio verbal especial

### 5. Inadmisión de la Demanda

- Falta de jurisdicción o de competencia
- Defecto de postulación (abogado + procurador)
- Falta de capacidad procesal del demandante o del demandado
- No expresión de las circunstancias concretas que permiten o impiden la enervación

## Juicio verbal especial

### 6. Admisión a trámite de la Demanda

Art. 440.3 LEC:

“Requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación”



## Juicio verbal especial

### 6. Admisión a trámite de la Demanda

Art. 440.3 LEC:

“Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandado, para la que servirá de citación, y el día y la hora exactos para la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición”

“Apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior”

## Juicio verbal especial

### 6. Admisión a trámite de la Demanda

Art. 440.4 LEC:

“Se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora exactas para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiéndolo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas, sin necesidad de notificación posterior”

## Juicio verbal especial

### 6. Posible actitud del demandado

Art. 440.3 LEC:

“Si el demandado no atendiere 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 de desahucio y se procederá el lanzamiento en el día y la hora fijadas”

“Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Letrado de la Administración de Justicia lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento ... dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud”

## Juicio verbal especial

### 6. Posible actitud del demandado

Art. 440.3 LEC:

“En los dos supuestos anteriores, el decreto dando por terminado el juicio de desahucio, impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda”

## Juicio verbal especial

### 6. Posible actitud del demandado

Art. 440.3 LEC:

“Si el demandado formulara **oposición**, se celebrará la vista en la fecha señalada”

Art. 444.1 LEC:

“Cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o cantidad asimilada sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación” (estricto)

## Juicio verbal especial

### 6. Posible actitud del demandado

Exclusión de cuestiones complejas (jurisprudencia):

- Actualizaciones de la renta arrendaticia
- Mal estado de la finca o inejecución de obras de conservación
- Correcto o incorrecto ejercicio de opción de compra
- Procedencia o no de suspensión del arrendamiento
- Determinación o fijación de la renta impagada
- Controversias sobre titularidad de la finca arrendada

## Juicio verbal especial

### 7. Sentencia

Si estima la demanda → resolución del contrato + lanzamiento + condena al pago de las cantidades adeudadas + rentas posteriores + costas

No efecto de cosa juzgada → art. 447.2 LEC

“No producirán efectos de cosa juzgada las sentencias ... que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo”

## Juicio verbal especial

### 8. Posible impugnación de la Sentencia

Art. 449 LEC:

“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 y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas”

“2. **Los recursos** de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, a que se refiere el apartado anterior, **se declararán desiertos, cualquiera que sea el estado en que se hallen**, si durante la sustanciación de los mismos el demandado recurrente dejare de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar”



## Juicio verbal especial

### 9. Ejecución de la Sentencia

Regla general → art. 703 LEC (lanzamiento de inmuebles)

Art. 549.3 LEC:

“En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones”

Art. 549.4 LEC: no espera 20 días hábiles (art. 548 LEC) para la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo

## Suspensión del lanzamiento

Art. 441.5 LEC → posible suspensión con la admisión a trámite de la demanda

Se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad.

Se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales

Si los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de un mes (tres meses si el arrendador es persona jurídica)

Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión

## Suspensión del lanzamiento

Art. 1 RD-Ley 11/2020 → posible suspensión del procedimiento de desahucio

Medida adoptada durante el Estado de Alarma → sucesivas prórrogas, hasta 31/6/2023

Con o sin suspensión del art. 441.5 LEC

El arrendatario podrá instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva

## Suspensión del lanzamiento

Debe referirse a vivienda habitual del arrendatario

El arrendatario deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica (arts. 5 y 6 RD-Ley)

Si el arrendatario presenta la petición, el Juzgado trasladará inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente

## Suspensión del lanzamiento

A la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, el Juez dictará un Auto que:

- Acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. En todo caso, el Auto señalará expresamente que el 30/6/2023 se reanudará automáticamente el cómputo para oponerse/consignar deuda, o se señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso
- Acordará la continuación del procedimiento, si no se acreditara la vulnerabilidad por el arrendatario, o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador

## Suspensión del lanzamiento

### a) Requisitos de vulnerabilidad familiar

- Familia numerosa
- Unidad familiar monoparental con hijos a su cargo
- Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad
- Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para trabajar
- Unidad familiar en la que el deudor hipotecario esté en paro
- Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género
- Deudor mayor de 60 años

## Suspensión del lanzamiento

### b) Requisitos económicos (simultáneos)

- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual de catorce pagas
- Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda (multiplicado por 1,5)
- Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar
- Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma

## Suspensión del lanzamiento

### c) Acreditación documental

#### i. Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

Certificado de rentas expedido por AEAT de los últimos 4 ejercicios tributarios / últimas 3 nóminas / Certificado TGSS en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo / Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social / Certificado expedido por AEAT o TGSS en caso de trabajador por cuenta propia

#### ii. Número de personas que habitan la vivienda:

Libro de familia / Certificado de empadronamiento



## Suspensión del lanzamiento

iii. Titularidad de los bienes:

Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad / escrituras compraventa de vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere

iv. Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos

**¡Muchas gracias por vuestra atención!**

[jose.maria.cardos@uv.es](mailto:jose.maria.cardos@uv.es)