

<b>Abreviaturas utilizadas</b> .....	19
<b>Introducción</b> .....	21

I

**ESTUDIO DOCTRINAL INTRODUCTORIO**

<b>I. LOS DISTINTOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO: ÁMBITO DE APLICACIÓN</b> .....	29
<b>1. Los procesos arrendaticios: la variada tipología procedimental dispuesta para el enjuiciamiento de los litigios en materia arrendaticia.</b> .....	29
A) <i>Juicio ordinario</i> .....	30
B) <i>Juicio verbal</i> .....	31
C) <i>Juicio monitorio</i> .....	32
<b>2. Los juicios verbales de desahucio</b> .....	33
A) <i>Juicio de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario</i> .....	33
a) <i>Ámbito de aplicación</i> .....	33
b) <i>La "renta" y las "cantidades debidas por el arrendatario"</i> .....	34
c) <i>Tiempo y lugar para el pago de la renta</i> .....	36
d) <i>El retraso en el pago de la renta como posible causa de desahucio por falta de pago: doctrina jurisprudencial contradictoria</i> .....	37
B) <i>Juicio de desahucio por expiración del plazo de la relación arrendaticia fijado contractual o legalmente</i> .....	39
C) <i>El juicio de desahucio por precario</i> .....	42
a) <i>El concepto tradicional de "precario"</i> .....	43
b) <i>El concepto reducido de "precario" empleado en el artículo 250.1.2º LEC</i> .....	44
c) <i>Precario y comodato</i> .....	45

<b>II. EL CARÁCTER SUMARIO O PLENARIO DE LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO</b> . . . . .	46
<b>1. Introducción: los caracteres esenciales que diferencian los procesos sumarios de los procesos plenarios</b> . . . . .	46
<b>2. El carácter sumario del juicio de desahucio por falta de pago (artículo 250.1.1° LEC)</b> . . . . .	48
A) <i>La limitación de alegaciones y probatoria característica de los procesos sumarios</i> . . . . .	49
a) <i>Ámbito de la limitación</i> . . . . .	49
b) <i>En particular, la doctrina de la exclusión del juicio de desahucio por falta de pago de las denominadas "cuestiones complejas"</i> . . . . .	50
a´) <i>Planteamiento</i> . . . . .	50
b´) <i>Límites a la genérica exclusión de las "cuestiones complejas"</i> . . . . .	51
c´) <i>Determinación de "cuestiones complejas"</i> . . . . .	52
d´) <i>La apreciación judicial de una "cuestión compleja" depende del contenido del vínculo arrendaticio, y no de su simple alegación por parte del demandado</i> . . . . .	52
e´) <i>Naturaleza de la sentencia que aprecia la existencia de una "cuestión compleja"</i> . . . . .	54
f´) <i>Exponentes de "cuestiones complejas" excluidas del ámbito del juicio sumario de desahucio por falta de pago</i> . . . . .	54
g´) <i>Exponentes de "cuestiones no complejas" y, por tanto, no excluidas del ámbito del juicio sumario de desahucio por falta de pago</i> . . . . .	55
h´) <i>¿Es compleja o no compleja la calificación como histórico o no histórico de un determinado arrendamiento rústico</i> . . . . .	55
B) <i>La limitación de los efectos de la cosa juzgada característica de los procesos sumarios</i> . . . . .	56
a) <i>Efectos de cosa juzgada... ¿inexistentes o limitados?</i> . . . . .	56
b) <i>La doctrina jurisprudencial en torno al alcance limitado de los efectos de cosa juzgada de la sentencia que pone fin al juicio de desahucio por falta de pago</i> . . . . .	57
<b>3. El dudoso carácter plenario del juicio de desahucio por expiración del plazo fijado contractualmente (art. 250.1.1° LEC)</b> . . . . .	58
<b>4. El carácter plenario del juicio de desahucio por precario (art. 250.1.2° LEC)</b> . . . . .	59
A) <i>De proceso sumario en la anterior LEC de 1881 a proceso plenario en la vigente LEC de 2000</i> . . . . .	59
a) <i>El soporte normativo de la transformación</i> . . . . .	59
b) <i>El fundamento de la transformación</i> . . . . .	60

B) Consecuencias del carácter plenario del juicio de desahucio por precario	61
a) La posibilidad de proponer y enjuiciar "cuestiones complejas" . . .	61
a´) La inaplicación de la doctrina jurisprudencial sobre la exclusión de la "cuestiones complejas" . . . . .	61
b´) La no exclusión de "cuestiones complejas" no implica que en el juicio de desahucio por precario puedan enjuiciarse cuestiones que excedan de su ámbito de aplicación. . . . .	62
c´) Cuestiones excluidas del ámbito del plenario juicio de desahucio por precario. . . . .	64
b) La admisibilidad (limitada) de la reconvencción del demandado . .	64
c) La producción de la totalidad de los efectos de la cosa juzgada por parte de la sentencia de fondo que culmina el juicio verbal de desahucio por precario . . . . .	65

**III. EN PARTICULAR, LA ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO DE FINCA URBANA POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS O CANTIDADES DEBIDAS POR EL ARRENDATARIO . . . . . 66**

<b>1. Caracteres esenciales definitorios de la enervación del desahucio en la LEC . . . . .</b>	<b>66</b>
A) Regulación positiva . . . . .	66
B) Concepto y naturaleza jurídica . . . . .	69
C) Ámbito de aplicación . . . . .	71
a) Juicios de desahucio. . . . .	71
b) Juicios de desahucio por falta de pago . . . . .	71
c) Juicios de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago . .	72
d) Juicios de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago en los que a la acción de desahucio se acumule la acción de reclamación de las cantidades debidas por el arrendatario. . . . .	72
<b>2. Régimen jurídico de la enervación del desahucio. . . . .</b>	<b>74</b>
A) Sujetos que pueden promover la enervación. . . . .	74
B) Objeto de la enervación: cantidades que han de ser satisfechas por el arrendatario . . . . .	75
C) Plazo para el ejercicio de la enervación . . . . .	76
a) "Dies a quo" . . . . .	77
b) "Dies ad quem" . . . . .	78
<b>3. Los supuestos legales de ineficacia de la enervación . . . . .</b>	<b>79</b>
A) Existencia de una válida enervación anterior. . . . .	80
B) El requerimiento de pago previo al juicio de desahucio . . . . .	81
a) Fehaciencia del requerimiento. . . . .	81
b) Términos del requerimiento. . . . .	82

c)	<i>El transcurso del plazo de treinta días desde la recepción del requerimiento por parte del arrendatario . . . . .</i>	83
d)	<i>Innecesidad de una intimación adicional sobre la intención de ejercitar la acción de desahucio . . . . .</i>	83
<b>4.</b>	<b>Tratamiento procesal de la enervación . . . . .</b>	<b>83</b>
A)	<i>Ausencia de oposición del arrendador a la enervación . . . . .</i>	84
a)	<i>En general . . . . .</i>	84
b)	<i>La condena en costas . . . . .</i>	84
B)	<i>Oposición del arrendador a la enervación . . . . .</i>	86
C)	<i>¿Es admisible o no la enervación ad cautelam? . . . . .</i>	88
<b>IV.</b>	<b>EN PARTICULAR, EL REQUERIMIENTO MONITORIO DIRIGIDO AL ARRENDATARIO EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO (ARTÍCULO 440.3 Y 4 LEC) . . . . .</b>	<b>91</b>
1.	<b>Concepto y regulación . . . . .</b>	91
2.	<b>Ámbito de aplicación . . . . .</b>	93
3.	<b>Requisitos del requerimiento . . . . .</b>	94
A)	<i>Subjetivos . . . . .</i>	94
B)	<i>Objetivos: los distintos contenidos del requerimiento . . . . .</i>	94
a)	<i>Requerimientos dirigidos al demandado . . . . .</i>	94
b)	<i>Ilustraciones o informaciones dirigidas al demandado . . . . .</i>	97
C)	<i>Temporales . . . . .</i>	100
4.	<b>Práctica del requerimiento . . . . .</b>	101
5.	<b>Las distintas posturas del demandado, y sus efectos, ante el requerimiento monitorio. . . . .</b>	102
A)	<i>El desalojo voluntario de la finca a cargo del demandado . . . . .</i>	102
B)	<i>El desalojo voluntario de la finca y el pago de las cantidades reclamadas al demandado . . . . .</i>	103
C)	<i>La enervación del desahucio . . . . .</i>	104
D)	<i>La aceptación por parte del arrendatario del compromiso de condonación formulado por el arrendador . . . . .</i>	105
E)	<i>Inactividad absoluta del demandado frente al requerimiento. . . . .</i>	105
F)	<i>La oposición expresa y sucinta del demandado al requerimiento monitorio . . . . .</i>	106
<b>V.</b>	<b>LA TRAMITACIÓN PROCESAL DE LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO . . . . .</b>	<b>107</b>
1.	<b>Los presupuestos procesales . . . . .</b>	108
A)	<i>Presupuestos del órgano judicial: la jurisdicción y la competencia judicial en los juicios verbales de desahucio . . . . .</i>	108
a)	<i>Jurisdicción . . . . .</i>	108
b)	<i>Competencia judicial. . . . .</i>	109

B)	<i>Presupuestos procesales de las partes: la capacidad y la postulación en los juicios verbales de desahucio</i> . . . . .	109
C)	<i>Presupuestos procesales de la actividad: el requisito del artículo 439.3 LEC</i> . . . . .	110
2.	<b>La iniciación de los juicios de desahucio: ¿demanda sucinta o demanda ordinaria?</b> . . . . .	111
3.	<b>Estructura y contenidos de la demanda ordinaria por la que se inicia el juicio verbal</b> . . . . .	112
A)	<i>Encabezamiento</i> . . . . .	113
a)	<i>Invocación al órgano judicial ante el que se interpone la demanda</i> . . . . .	113
b)	<i>Identidad y domicilio de las partes</i> . . . . .	113
c)	<i>Identidad de Abogado y Procurador</i> . . . . .	114
d)	<i>La editio actionis</i> . . . . .	114
B)	<i>Hechos</i> . . . . .	115
a)	<i>Hechos jurídicamente relevantes</i> . . . . .	115
b)	<i>Exposición del relato fáctico de la demanda: exigencias formales</i> . . . . .	116
C)	<i>Fundamentos de derecho</i> . . . . .	116
a)	<i>Fundamentos de derecho procesales</i> . . . . .	117
b)	<i>Fundamentos de derecho materiales</i> . . . . .	117
a´)	<i>Subjetivos: la legitimación de las partes</i> . . . . .	117
b´)	<i>Objetivos: la subsunción fáctica en las normas jurídicas (la fundamentación jurídica material propiamente dicha)</i> . . . . .	118
D)	<i>Petición</i> . . . . .	118
4.	<b>En particular, los contenidos especiales de la demanda en determinados juicios verbales de desahucio</b> . . . . .	120
A)	<i>El anuncio de condonación ex artículo 437.3 LEC</i> . . . . .	120
B)	<i>La solicitud de ejecución del lanzamiento ex artículo 437.3 LEC</i> . . . . .	122
C)	<i>La expresión, ex artículo 439.3 LEC, de las circunstancias que permiten o no la enervación del desahucio</i> . . . . .	123
5.	<b>Documentos que han de acompañar a la demanda de desahucio</b> . . . . .	124
6.	<b>Inadmisión de la demanda de desahucio</b> . . . . .	124
7.	<b>Admisión de la demanda sucinta en los juicios de desahucio por falta de pago: el subsiguiente requerimiento monitorio al arrendatario (remisión)</b> . . . . .	125
8.	<b>Admisión de la demanda en los juicios de desahucio no fundamentados en la falta de pago: el escrito de contestación a la demanda</b> . . . . .	126
9.	<b>La contestación a la demanda</b> . . . . .	127
A)	<i>Concepto y caracteres esenciales</i> . . . . .	127
B)	<i>Estructura y contenidos de la contestación a la demanda</i> . . . . .	130
a)	<i>Encabezamiento</i> . . . . .	130
b)	<i>Hechos</i> . . . . .	131

c)	<i>Fundamentos de derecho</i> . . . . .	132
a´)	Fundamentos de derecho procesales . . . . .	133
b´)	Fundamentos de derecho materiales . . . . .	133
d)	<i>Petición</i> . . . . .	134
e)	<i>Otros contenidos adicionales de la contestación a la demanda: la petición sobre la celebración o no de la vista oral</i> . . . . .	134
<b>10.</b>	<b>Citación de las partes a la vista oral</b> . . . . .	135
A)	<i>Procedencia y señalamiento de la vista oral</i> . . . . .	135
B)	<i>Contenidos de la citación de las partes a la vista oral</i> . . . . .	135
a)	<i>Ilustración sobre la posibilidad de someter el conflicto a una mediación</i> . . . . .	135
b)	<i>Ilustración sobre los efectos de la incomparecencia de las partes a la vista oral</i> . . . . .	136
c)	<i>Ilustraciones, prevenciones y advertencias sobre temas probatorios</i> . . . . .	136
d)	<i>¿Se ha de ilustrar a las partes en la citación a la vista oral de los extremos a que se refiere el artículo 440.4 LEC?</i> . . . . .	138
C)	<i>Forma de notificar al demandado la demanda de desahucio y de citarle a la vista oral</i> . . . . .	138
<b>11.</b>	<b>La vista oral</b> . . . . .	139
A)	<i>Comparecencia e incomparecencia de las partes a la vista oral</i> . . . . .	139
B)	<i>El intento de acuerdo entre las partes</i> . . . . .	140
C)	<i>El control de los presupuestos procesales</i> . . . . .	141
D)	<i>Fijación de hechos relevantes y de hechos controvertidos</i> . . . . .	142
E)	<i>La fase final de la vista oral: proposición, admisión y la práctica de la prueba</i> . . . . .	143
a)	<i>Proposición de la prueba</i> . . . . .	143
a´)	<i>Iniciativa probatoria</i> . . . . .	143
b´)	<i>Forma de proposición de la prueba: la previa preparación de la proposición de la prueba</i> . . . . .	144
c´)	<i>Límites a la proposición probatoria en los juicios verbales de desahucio de finca urbana por falta de pago</i> . . . . .	145
b)	<i>Admisión de la prueba</i> . . . . .	145
c)	<i>Práctica de la prueba</i> . . . . .	146
<b>12.</b>	<b>El trámite de conclusiones</b> . . . . .	146
<b>13.</b>	<b>La sentencia</b> . . . . .	147
A)	<i>Régimen general de la sentencia en los juicios verbales de desahucio</i> . . . . .	147
B)	<i>El Registro de sentencias firmes de impagos de rentas en alquiler</i> . . . . .	148
<b>14.</b>	<b>La impugnación de la sentencia de desahucio; en particular, el pago de las rentas como presupuesto de la admisibilidad y como condición del mantenimiento de los recursos del arrendatario frente a la sentencia de desahucio (artículo 449 LEC)</b> . . . . .	149
A)	<i>Concepto y regulación</i> . . . . .	149
B)	<i>Ámbito de aplicación</i> . . . . .	150

a)	<i>Recursos frente a sentencias dictadas en juicios de desahucio: ¿operan ambas exigencias en todos los juicios de desahucio?; ¿incluso en aquellos donde no se reclaman las rentas vencidas? . . . . .</i>	151
b)	<i>Recursos frente a sentencias estimatorias dictadas en juicios de desahucio . . . . .</i>	151
c)	<i>Recursos devolutivos frente a sentencias estimatorias dictadas en juicios de desahucio . . . . .</i>	152
C)	<i>Fundamento . . . . .</i>	152
D)	<i>Tratamiento procesal . . . . .</i>	153
a)	<i>La satisfacción de las rentas vencidas como presupuesto de admisibilidad de los recursos devolutivos (artículo 449.1 LEC) . . . . .</i>	153
b)	<i>La satisfacción de las rentas que vayan venciendo como condición para el mantenimiento de los recursos devolutivos ya interpuestos (artículo 449.2 LEC) . . . . .</i>	153
c)	<i>Disposiciones comunes a ambas instituciones (artículo 449.5 y 6 LEC) . . . . .</i>	154
a´)	<i>Modalidades de satisfacción de las rentas vencidas y de las que se daban pagar adelantadas . . . . .</i>	154
b´)	<i>Subsanación del incumplimiento de ambos requisitos . . . . .</i>	155
15.	<b>La exclusión del recurso de queja en la impugnación de la sentencia dictada en los juicios de desahucio . . . . .</b>	155
16.	<b>Especialidades en materia de ejecución de la sentencia de desahucio . . . . .</b>	156
A)	<i>La agilización y simplificación de la ejecución . . . . .</i>	156
B)	<i>La terminación anticipada de la ejecución por el desalojo voluntario de la finca arrendada . . . . .</i>	158

**II**

**PROBLEMÁTICA JURISPRUDENCIAL ORDENADA Y SISTEMATIZADA**

<b>I.</b>	<b>LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO: ÁMBITO DE APLICACIÓN . . . . .</b>	159
1.	<b>El juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta . . . . .</b>	159
A)	<i>Objeto y finalidad . . . . .</i>	159
B)	<i>El impago de la "renta" o de las "cantidades debidas por el arrendatario" como presupuesto del desahucio . . . . .</i>	163
a)	<i>Renta y cantidades debidas por el arrendatario . . . . .</i>	163
b)	<i>Tiempo y lugar para el pago de la renta . . . . .</i>	171
c)	<i>Retraso en el pago de la renta: ¿el pago tardío determina o no determina el desahucio? (jurisprudencia contradictoria) . . . . .</i>	173
a´)	<i>No determina el desahucio . . . . .</i>	173
b´)	<i>Determina el desahucio . . . . .</i>	185

2.	<b>El juicio verbal de desahucio por expiración del plazo fijado contractualmente</b> . . . . .	187
3.	<b>El juicio verbal de desahucio por precario</b> . . . . .	210
	A) <i>Concepto de precario</i> . . . . .	210
	B) <i>Diferencia entre "precario" y "comodato"</i> . . . . .	233
<b>II.</b>	<b>EL CARÁCTER SUMARIO O PLENARIO DE LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO</b> . . . . .	236
1.	<b>El carácter sumario del juicio de desahucio por falta de pago</b> . . . . .	236
	A) <i>Fundamento del carácter sumario del juicio verbal de desahucio por falta de pago</i> . . . . .	236
	B) <i>La exclusión de "cuestiones complejas" del juicio verbal de desahucio por falta de pago</i> . . . . .	237
	a) <i>En general</i> . . . . .	237
	b) <i>En particular, la admisibilidad o no de enjuiciar en el juicio verbal de desahucio por falta de pago la calificación del arrendamiento como "histórico" o "no histórico": jurisprudencia contradictoria</i> . . . . .	263
	c) <i>Causas admisibles de oposición al desahucio</i> . . . . .	266
	C) <i>El carácter sumario del juicio verbal de desahucio no impide la alegación por parte del demandado de cualesquiera excepciones procesales</i> . . . . .	267
	D) <i>Los limitados efectos de cosa juzgada de la sentencia de fondo que poner término al juicio</i> . . . . .	268
2.	<b>El carácter plenario, o no sumario, del juicio de desahucio por precario</b> . . . . .	277
	A) <i>Del carácter sumario del juicio de desahucio por precario en la LEC de 1881 al carácter plenario en la LEC de 2000</i> . . . . .	277
	B) <i>Carácter plenario del juicio de desahucio por precario</i> . . . . .	284
	C) <i>Carácter plenario del juicio de desahucio por precario, pero exclusión del mismo de determinadas cuestiones ajenas a su ámbito</i> . . . . .	291
<b>III.</b>	<b>EN PARTICULAR, LA ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO DE FINCA URBANA POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS O CANTIDADES DEBIDAS POR EL ARRENDATARIO</b> . . . . .	309
1.	<b>Concepto de enervación de la acción de desahucio</b> . . . . .	309
2.	<b>Sujetos que pueden enervar eficazmente la acción de desahucio</b> . . . . .	311
3.	<b>Presupuestos de eficacia de la enervación del desahucio</b> . . . . .	312
	A) <i>Plazo para enervar eficazmente la acción de desahucio</i> . . . . .	314
	a) <i>"Dies a quo"</i> . . . . .	314
	b) <i>"Dies ad quem" (jurisprudencia anterior a la LMAP)</i> . . . . .	323



B)	<i>Cantidades que ha de satisfacer el arrendatario demandado para enervar eficazmente la acción de desahucio . . . . .</i>	325
C)	<i>Inexistencia de un previo requerimiento de pago obstativo de la eficacia de la enervación . . . . .</i>	328
D)	<i>Inexistencia de una eficaz enervación anterior . . . . .</i>	337
E)	<i>Exclusión de la enervación en los arrendamientos no urbanos . . . . .</i>	340
F)	<i>Admisibilidad de la enervación con independencia de si se ejercita únicamente la acción de desahucio por falta de pago o si a la anterior se acumula la acción de reclamación de rentas vencidas . . . . .</i>	341
4.	<b>Efectos procesales de la enervación sobre la continuación del proceso . . . . .</b>	342
A)	<i>Rechazo de la enervación del demandado por parte del demandante . . . . .</i>	342
B)	<i>Admisibilidad o inadmisibilidad del pago enervatorio realizado ad cautelam, con el que el demandado pretende oponerse al desahucio, y que el proceso continúe con normalidad, pero sin perder los beneficios de la enervación (jurisprudencia contradictoria) . . . . .</i>	342
a)	<i>Inadmisibilidad de la enervación ad cautelam . . . . .</i>	342
b)	<i>Admisibilidad de la enervación ad cautelam . . . . .</i>	345
5.	<b>Condena en costas en caso de enervación de la acción de desahucio . . . . .</b>	351
A)	<i>Jurisprudencia contradictoria anterior a la LMFAPA . . . . .</i>	351
B)	<i>Jurisprudencia posterior a la LMFAPA . . . . .</i>	365

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

1.	<b>Legitimación activa . . . . .</b>	367
2.	<b>Postulación . . . . .</b>	371
3.	<b>La demanda de desahucio . . . . .</b>	372
A)	<i>Contenidos generales . . . . .</i>	372
B)	<i>Petición . . . . .</i>	376
C)	<i>Acumulación de acciones . . . . .</i>	377
D)	<i>Inadmisión de la demanda . . . . .</i>	379
4.	<b>Admisión de la demanda y citación de las partes a la vista oral . . . . .</b>	384
A)	<i>En general (jurisprudencia anterior a la LMAP) . . . . .</i>	384
B)	<i>En particular, la ilustración al demandado de que, si no comparece a la vista oral, "se declarará el desahucio sin más trámites" . . . . .</i>	398
C)	<i>En particular, la ilustración al demandado de la posibilidad de enervar la acción de desahucio . . . . .</i>	400
D)	<i>Actuaciones previas a la vista oral . . . . .</i>	401
5.	<b>La vista oral . . . . .</b>	404
A)	<i>Régimen de comparecencia de las partes procesales . . . . .</i>	404
B)	<i>Alegaciones del demandado: límites como consecuencia del carácter sumario del juicio de desahucio por falta de pago (remisión) . . . . .</i>	425

C)	<i>Segundo turno de palabra del demandante</i> . . . . .	426
D)	<i>Control de los presupuestos procesales</i> . . . . .	427
E)	<i>La prueba en la vista oral</i> . . . . .	441
F)	<i>Inexistencia de trámite de conclusiones</i> . . . . .	447
G)	<i>Suspensión de la vista oral</i> . . . . .	450
H)	<i>Documentación de la vista oral</i> . . . . .	456
6.	<b>La sentencia: remisión</b> . . . . .	460
7.	<b>Inadmisibilidad de las "diligencias finales" en los juicios verbales</b> . . . . .	460
8.	<b>El pago de las rentas como presupuesto de admisibilidad y como condición del mantenimiento de los recursos del arrendatario frente a la sentencia de desahucio (artículo 449 LEC)</b> . . . . .	461
A)	<i>Fundamento constitucional del presupuesto</i> . . . . .	461
B)	<i>Ámbito de aplicación del presupuesto</i> . . . . .	464
C)	<i>Cantidades que han de satisfacerse para que el recurso resulte admisible</i> . . . . .	466
D)	<i>Plazo para cumplimentar el presupuesto</i> . . . . .	467
E)	<i>El incumplimiento del presupuesto determina la inadmisión del recurso interpuesto</i> . . . . .	467
F)	<i>Subsanación del presupuesto incumplido: límites</i> . . . . .	469

### III

#### ESQUEMAS PROCESALES

I.	<b>JUICIO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO</b> . . . . .	481
II.	<b>JUICIO DE DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO ARRENDATICIO</b> . . . . .	482

### IV

#### FORMULARIOS GENERALES

I.	<b>DEMANDA DE JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS O CANTIDADES DEBIDAS POR EL ARRENDATARIO</b> . . . . .	483
1.	<b>Ejercicio únicamente de la acción de desahucio</b> . . . . .	483

2. Ejercicio de la acción de desahucio y de la acción acumulada de reclamación de rentas o cantidades debidas por el arrendatario, sin el anuncio de condonación previsto en el artículo 437.3 LEC..... 486
3. Ejercicio de la acción de desahucio y de la acción acumulada de reclamación de rentas o cantidades debidas por el arrendatario, con el anuncio de condonación previsto en el artículo 437.3 LEC..... 489
4. Ejercicio de la acción de desahucio y de la acción acumulada de reclamación de rentas o cantidades debidas por el arrendatario, con el anuncio de condonación previsto en el artículo 437.3 LEC, y con solicitud de ejecución del lanzamiento, previsto en el mismo precepto ..... 492

## II. DEMANDA DE DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO CONTRACTUAL ..... 495

## III. DEMANDA DE DESAHUCIO POR PRECARIO ..... 498

### V

#### CASOS PRÁCTICOS

#### CASO PRÁCTICO 1: ¿EL SIMPLE RETRASO O PAGO TARDÍO DE LA RENTA DETERMINA O NO EL DESAHUCIO? ..... 501

1. Los términos de la cuestión ..... 501
2. Solución jurisprudencial contradictoria ..... 501
  - A) *El retraso en el pago de la renta determina el desahucio* ..... 501
  - B) *En retraso en el pago de la renta no determina el desahucio* ..... 502

#### CASO PRÁCTICO 2: SI LA SENTENCIA QUE RECAE EN EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO NO PRODUCE EFECTOS DE COSA JUZGADA (ARTÍCULO 447.2 LEC)... ¿PUEDE EL ARRENDADOR QUE HAYA PERDIDO EL PLEITO REPRODUCIR DE NUEVO SU PRETENSIÓN EN UN PROCESO ULTERIOR? ..... 513

1. Los términos de la cuestión ..... 513
2. Solución jurisprudencial: no puede reproducir de nuevo la misma cuestión litigiosa en un proceso ulterior, porque para ello sí alcanzan los efectos negativos o excluyentes de la cosa juzgada ..... 513

**CASO PRÁCTICO 3: ¿CABE LA ENERVACIÓN EN LOS JUICIOS DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO EN EL QUE SOLAMENTE SE HAYA EJERCITADO LA ACCIÓN DE DESAHUCIO Y NO SE HAYA EJERCITADO ACUMULADAMENTE LA ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE RENTAS? . . . . .** 516

- 1. Los términos de la cuestión . . . . . 516
- 2. Solución jurisprudencial: le enervación es operativa en cualquier juicio de desahucio por falta de pago, se hayan o no ejercitado acumuladamente las acciones de desahucio y de reclamación de rentas vencidas . . . . . 517

**CASO PRÁCTICO 4: ¿CABE LA ENERVACIÓN AD CAUTELAM, ES DECIR, AQUELLA CON LA QUE SE PRETENDE, AL MISMO TIEMPO, BENEFICIARSE DE LOS EFECTOS DE LA ENERVACIÓN Y LA CONTINUACIÓN DEL JUICIO VERBAL PARA DEBATIR EN ÉL LA PROCEDENCIA O NO DEL DESAHUCIO? . . . . .** 517

- 1. Los términos de la cuestión . . . . . 517
- 2. Solución jurisprudencial contradictoria . . . . . 518
  - A) *La enervación ad cautelam no es admisible* . . . . . 518
  - B) *La enervación ad cautelam es admisible* . . . . . 520

**CASO PRÁCTICO 5: EL NO HABER SATISFECHO LAS RENTAS VENCIDAS AL PREPARAR UN RECURSO DEVOLUTIVO FRENTE A UNA SENTENCIA QUE LLEVE APAREJADO EL LANZAMIENTO (ARTÍCULO 449 LEC) ... ¿CONSTITUYE UN DEFECTO SUBSANABLE O INSUBSANABLE? . . . . .** 527

- 1. Los términos de la cuestión . . . . . 527
- 2. Solución jurisprudencial: sólo es subsanable la falta de acreditación de haber satisfecho las rentas. . . . . 527

**VI**  
**NORMATIVA REGULADORA**

**I. LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL (EXTRACTO) (BOE nº 7, de 8 de enero) . . . . .** 535

**II. LEGISLACIÓN ARRENDITICIA. . . . .** 560

<b>1. Arrendamientos del Código Civil: Código Civil (artículos 1542-1582).</b> . . . . .	560
<b>2. Arrendamientos Urbanos: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos</b> . . . . .	566
<b>3. Arrendamientos Rústicos</b> . . . . .	607
A) <i>Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.</i> . . . .	607
B) <i>Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos</i> . . . . .	628
<b>4. Arrendamientos financieros</b> . . . . .	632
A) <i>Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación supervisión y solvencia de entidades de crédito (Disposición Adicional 3ª)</i> . . . . .	632
B) <i>Ley 28/1998, de 13 de julio, de Ventas a Plazos de Bienes Muebles (Disposición Adicional 1ª)</i> . . . . .	633
C) <i>Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (artículo 106).</i> . . . . .	635

