

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
PRÓLOGO	9
ABREVIATURAS	11
INTRODUCCIÓN.....	13

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

I. EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN ESPAÑA: UN PROBLEMA ECONÓMICO, SOCIAL Y JURÍDICO	15
II. LA REGULACIÓN DEL PROCESO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO	18
1. La simplificación procedimental de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Regulación original	18
2. Las reformas al proceso de desahucio por falta de pago...	22
A) Ley 23/2003, de 10 de julio, de garantías en la venta de bienes de consumo.....	23
B) Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial	24

	<i>Pág.</i>
C) Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios	26
D) Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal	27
E) Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.....	29
3. Regulación actual	35
III. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PROCESO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO.....	35
IV. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS	40
1. Proceso civil, declarativo y dispositivo.....	40
2. Carácter especial.....	41
3. Carácter sumario.....	46
V. EL DESAHUCIO ARBITRAL.....	51

CAPÍTULO II

EL OBJETO Y LOS SUJETOS DEL PROCESO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO

I. EL OBJETO DEL PROCESO Y SU IMPORTANCIA.....	53
II. ELEMENTO OBJETIVO DE LA ACCIÓN DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO.....	55
1. El <i>petitum</i>	55
2. La causa de pedir.....	59
A) Falta de pago de la renta.....	60
B) Falta de pago de otras cantidades debidas.....	63
III. PLURALIDAD DE OBJETOS EN EL PROCESO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO	67
1. La acumulación de acciones en el proceso de desahucio por falta de pago.....	67
A) Acumulación objetiva de acciones.....	68
B) Acumulación subjetiva de acciones.....	72
2. La reconvencción en el proceso de desahucio por falta de pago	74

	<i>Pág.</i>
IV. ELEMENTO SUBJETIVO DE LA ACCIÓN DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO.....	75
1. Capacidad	76
2. Postulación procesal	76
A) Intervención preceptiva de abogado y procurador...	76
B) Solicitud de asistencia jurídica gratuita y designación de abogado y procurador de oficio	78
3. Legitimación	82
A) Legitimación activa.....	83
B) Legitimación pasiva	84
C) Tratamiento procesal de la legitimación.....	84
V. EL ÓRGANO JURISDICCIONAL COMPETENTE PARA CONOCER LA ACCIÓN DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO.....	88
1. Competencia judicial internacional	88
2. Jurisdicción por razón del objeto	90
3. Competencia objetiva	91
4. Competencia territorial	93
5. La declinatoria en el proceso de desahucio por falta de pago	94
6. Distribución de funciones entre el juez y el secretario judicial	95

CAPÍTULO III

EL PROCEDIMIENTO

I. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO	97
II. LA DEMANDA.....	98
1. Requisitos de la demanda.....	99
A) Identificación de las partes	99
B) Designación del domicilio	100
C) La petición	100
D) Eventual acumulación de acciones	101
E) Determinación de la cuantía.....	102
F) Anuncio del compromiso de condonación	102
G) Solicitud de ejecución de la sentencia condenatoria ..	103

	<u>Pág.</u>
H) Indicación de las circunstancias concurrentes que permitan la enervación.....	106
2. Documentos que deben presentarse.....	108
III. EXAMEN DE ADMISIBILIDAD	110
IV. LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y EL REQUERIMIENTO DE TIPO MONITORIO.....	111
1. La implementación de la técnica monitoria en el proceso de desahucio por falta de pago.....	112
2. El requerimiento dirigido al demandado.....	114
A) Desaloje el inmueble.....	114
B) Pague al actor las cantidades que adeude.....	114
C) En caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición del actor 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.....	115
D) Comparezca 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.....	117
3. Informaciones y advertencias contenidas en el requerimiento	117
A) Plazo para solicitar asistencia jurídica gratuita	117
B) Expresión del día y hora fijados para la eventual vista y la práctica del lanzamiento.....	118
C) Advertencias propias de la citación a la vista.....	121
D) Expresión del compromiso de condonación.....	123
E) Apercebimiento de las consecuencias de incumplir el requerimiento.....	123
F) Apercebimiento de las consecuencias en caso de no comparecer a la vista	124
4. Notificación del requerimiento.....	124
V. ACTITUDES QUE PUEDE ADOPTAR EL DEMANDADO Y SUS CONSECUENCIAS	128
1. Desalojo voluntario del inmueble.....	128
2. Pago de las cantidades adeudadas.....	130
3. Enervación de la acción de desahucio.....	133

	<u>Pág.</u>
A) Naturaleza jurídica y concepto	133
B) Ámbito de aplicación	135
C) Consecuencias de la existencia de la posibilidad de enervación	137
D) Supuestos de inadmisibilidad de la facultad de enervar	139
E) Sujeto activo.....	140
F) Formas de realizar la enervación.....	141
G) Plazo para ejercer la facultad de enervar la acción de desahucio.....	143
H) Consecuencias de la enervación	146
4. Aceptación del compromiso de condonación.....	147
A) Forma de aceptar el compromiso	148
B) Plazo para aceptar el compromiso	149
C) Efectos de la aceptación.....	149
5. No atender el requerimiento ni formular oposición.....	153
6. Oposición al requerimiento	154
VI. LA VISTA EVENTUAL.....	156
VII. CONCLUSIÓN DEL PROCESO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO	158
1. Terminación por decreto.....	159
2. Terminación por sentencia.....	162
A) Plazo para dictarla y notificación a las partes.....	162
B) Ausencia de cosa juzgada	163
VIII. LOS RECURSOS	163
IX. LAS MEDIDAS CAUTELARES.....	166
X. ESPECIALIDADES EN MATERIA DE EJECUCIÓN FORZOSA.....	167
1. Exclusión del plazo de espera para la ejecución de resoluciones procesales	168
2. Desalojo voluntario de la finca antes de la fecha indicada para el lanzamiento.....	168
3. Diligencia del lanzamiento con la presencia de un único funcionario.....	169
JURISPRUDENCIA	171
BIBLIOGRAFÍA.....	175