

<b>Prólogo</b> por Jesús M <sup>a</sup> SÁNCHEZ GARCÍA .....	7
<b>Nota de los directores</b> .....	9
<b>Relación de trabajos realizados por cada autor/colaborador</b> .....	11
<b>Abreviaturas</b> .....	27
<b>CAPÍTULO I. Propuesta legislativa de modificación de la LEC para la recuperación de la vivienda ocupada contra la voluntad del propietario</b> .....	31
<b>CAPÍTULO II. El juicio verbal de desahucio por precario</b> .....	41
1. Concepto de Precario .....	41
2. Naturaleza .....	42
3. Delimitación de figuras afines .....	45
4. Excepción procesal de asunto complejo .....	49
5. Competencia .....	51
6. Legitimación .....	51
6.1. Activa .....	51
6.2. Pasiva (ignorados ocupantes de la finca y su identificación posterior) .....	53
7. Postulación .....	55
7.1. Intervención preceptiva o facultativa .....	55
7.2. Deber de comunicación de comparecencia con asistencia técnica en los casos en que no es preceptiva .....	56
8. Requerimiento previo de desalojo .....	57
9. Caducidad .....	57
10. La demanda .....	58
11. Cuantía .....	61
12. Documentos .....	61
12.1. Documentos procesales .....	62
12.2. Documentos relativos al fondo del asunto .....	62

13.	Admisión y señalamiento de lanzamiento en el decreto de admisión . . .	65
13.1.	Admisión de la demanda y contestación. . . . .	65
13.2.	Fecha de lanzamiento en el decreto de admisión . . . . .	71
13.3.	Ejecución directa de la sentencia y del decreto. . . . .	72
14.	Emplazamiento a los ignorados ocupantes de la finca ocupada realizado por la policía local. . . . .	73
15.	Actos previos a la contestación a la demanda . . . . .	73
15.1.	Declinatoria. . . . .	73
15.2.	Acumulación objetiva de acciones. . . . .	74
15.3.	Acumulación subjetiva de acciones . . . . .	75
15.4.	Acumulación sobrevenida. . . . .	76
15.5.	Control de la acumulabilidad . . . . .	76
16.	Acumulación de procesos . . . . .	77
17.	Reconvención . . . . .	78
17.1.	Requisitos de la reconvención . . . . .	78
17.2.	Conexión entre pretensiones. . . . .	79
17.3.	Procedencia del juicio verbal. . . . .	79
17.4.	Reconvención frente terceros no demandantes y frente a code- mandados. . . . .	80
17.5.	Control sobre la procedencia de la reconvención . . . . .	80
18.	Actuaciones previas en materia de prueba. . . . .	81
18.1.	Personas a citar. . . . .	81
18.2.	Exhibición de documentos . . . . .	81
18.3.	Anuncio y aportación del informe pericial . . . . .	82
19.	La Vista . . . . .	83
19.1.	Especialidades probatorias del juicio verbal de precario . . . . .	83
19.2.	Inasistencia de las partes . . . . .	84
19.2.1.	<i>Inasistencia del actor</i> . . . . .	84
19.2.2.	<i>Inasistencia del demandado</i> . . . . .	85
19.2.3.	<i>Inasistencia de las dos partes</i> . . . . .	85
19.3.	Desarrollo de la vista. . . . .	86
19.4.	Comprobación de la subsistencia del litigio. Posible acuerdo en- tre las partes . . . . .	86
19.5.	Cuestiones procesales . . . . .	87
19.6.	Aclaraciones y fijación de los hechos controvertidos . . . . .	88
19.7.	Proposición y práctica de la prueba . . . . .	89
19.7.1.	<i>Los medios de prueba en general</i> . . . . .	89
19.7.2.	<i>Los medios de prueba en particular</i> . . . . .	91
19.8.	Resolución sobre prueba y recursos. . . . .	96
19.9.	Conclusiones . . . . .	97
20.	Diligencias finales . . . . .	98
21.	Sentencia . . . . .	98
21.1.	Plazo para dictarla. . . . .	99
21.2.	Cosa Juzgada . . . . .	99
		100

<b>CAPÍTULO III. El juicio verbal de protección de los derechos reales inscritos, frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.</b> . . . . .		101
1.	Concepto y ley aplicable . . . . .	101
2.	Naturaleza . . . . .	106
3.	Competencia . . . . .	111
4.	Legitimación . . . . .	112
5.	Postulación. . . . .	112
6.	Requisitos . . . . .	113
7.	Procedimiento y especialidades procesales . . . . .	113
7.1.	Expresión de las medidas que se consideren necesarias para ase- gurar la eficacia de la sentencia que recayere . . . . .	116
7.2.	Caución del demandado o renuncia expresa. . . . .	116
7.3.	Certificación literal del Registro de la propiedad . . . . .	117
7.4.	Citación a la vista del demandado . . . . .	119
7.5.	Imposibilidad de reconvención . . . . .	119
7.6.	Causas de oposición . . . . .	119
8.	La caución del demandado . . . . .	126
9.	Limitación de prueba . . . . .	135
10.	Cuantía . . . . .	136
11.	Caducidad . . . . .	136
12.	Cosa juzgada . . . . .	136
<b>CAPÍTULO IV. El juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta y/o cantidad asimilada, con acción acumulada de reclamación de cantidad y juicio verbal de desahucio por expiración del plazo legal</b> . . . . .		137
1.	Marco normativo . . . . .	137
2.	Diferente tipología procesal en el ámbito arrendaticio en la Ley 1/2000, de enjuiciamiento civil . . . . .	139
3.	Ámbito de aplicación . . . . .	142
3.1.	Desahucio por falta de pago . . . . .	142
3.1.1.	<i>Cobertura normativa</i> . . . . .	142
3.1.2.	<i>Naturaleza sumaria del proceso de desahucio por falta de pago</i> . . . . .	143
3.1.3.	<i>Incremento progresivo de las obligaciones de pago cuyo impago justifica la resolución del contrato y el ejercicio de la acción de desahucio</i> . . . . .	145
3.1.3.1.	Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Causas tasadas de resolución del contrato y fundamento de la acción de desahucio . . . . .	146

3.1.3.2.	LAU 29/1994, de 24 de noviembre de 1994. Ampliación de las causas resolutorias al impago del IBI . . . . .	147
3.1.3.3.	Contratos posteriores a la entrada en vigor de la LAU 29/1994, de 24 de noviembre de 1994. Ampliación de las causas de resolución del contrato al impago de toda cantidad asumida por el arrendatario. . . . .	149
3.1.4.	Obligaciones pecuniarias fundamento del desahucio por impago . . . . .	149
3.1.5.	Acreditación del incumplimiento del arrendatario . . . . .	155
3.1.5.1.	Responsabilidad del arrendatario . . . . .	155
A)	Momento temporal efectivo del pago . . . . .	155
B)	Especial diligencia en el cumplimiento de la obligación esencial. . . . .	156
3.1.5.2.	Supuestos excluibles de la responsabilidad del arrendatario. . . . .	157
A)	Impago por causas imputables al arrendador . . . . .	157
B)	Retraso en el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias del arrendatario . . . . .	159
C)	Exención temporal del pago de las rentas y cantidades asimiladas . . . . .	160
3.2.	Desahucio por expiración del plazo . . . . .	161
3.2.1.	Cobertura normativa . . . . .	161
3.2.2.	Evolución de la naturaleza plenaria/sumaria del desahucio por expiración del plazo . . . . .	163
3.2.2.1.	Carácter plenario del desahucio por expiración del plazo . . . . .	163
3.2.2.2.	Carácter sumario del desahucio por expiración del plazo . . . . .	164
3.3.	Reclamación individual de las cantidades adeudadas en concepto de renta o cantidades asimiladas impagadas. . . . .	165
3.3.1.	Cobertura normativa . . . . .	165
3.3.2.	Adecuación procedimental con independencia de la cuantía . . . . .	166
3.3.3.	Naturaleza plenaria del proceso . . . . .	167
3.4.	Desahucio por falta de pago/expiración de plazo contractual y reclamación conjunta de las cantidades adeudadas. . . . .	168
3.4.1.	Cobertura normativa . . . . .	168
3.4.2.	La admisión de la acumulación de acciones como excepción a las reglas generales del juicio verbal . . . . .	168
3.4.3.	Evolución legislativa . . . . .	169
3.4.3.1.	Texto original de la Ley 1/2000 de enjuiciamiento civil. . . . .	169

3.4.3.2.	Ley de 10 de julio de 2003, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo . . . . .	169
3.4.3.3.	Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios . . . . .	170
A)	Ampliación de la acumulación objetiva . . . . .	170
B)	Ampliación de la acumulación subjetiva . . . . .	171
3.4.3.4.	Ley de 5 de octubre de 2015, de reforma de la LEC . . . . .	173
3.4.4.	Tratamiento jurisprudencial de la acumulación de acciones . . . . .	173
3.4.5.	Reglas comunes exigidas para la admisión de la acumulación de acciones objetiva y subjetiva . . . . .	174
3.4.6.	Naturaleza mixta, plenaria y sumaria . . . . .	176
4.	Reglas de aplicación para determinar la cuantía. . . . .	177
4.1.	Cuestiones previas . . . . .	177
4.2.	Cuestión problemática . . . . .	178
4.3.	Solución al problema de la determinación de la cuantía del juicio. . . . .	180
5.	Órgano judicial competente . . . . .	183
5.1.	Competencia judicial objetiva . . . . .	183
5.2.	Competencia judicial territorial. . . . .	183
5.3.	Prohibición de la sumisión expresa y tácita. . . . .	184
5.4.	Tratamiento procesal de la falta de competencia. . . . .	185
6.	Defensa y representación. . . . .	185
6.1.	Problemática de la postulación procesal: ¿facultativa o preceptiva?. . . . .	185
6.2.	Aplicación de las reglas de postulación a los procesos verbales arrendaticios. . . . .	187
6.3.	La solicitud de la asistencia jurídica gratuita en los procesos verbales en materia arrendaticia . . . . .	189
6.3.1.	Evolución legislativa . . . . .	189
6.3.1.1.	Redacción original del artículo 33 LEC en relación con la norma 16 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita. . . . .	189
6.3.1.2.	Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo . . . . .	189
6.3.1.3.	Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios . . . . .	190
6.3.1.4.	Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil . . . . .	191
6.3.2.	Actuación del interesado . . . . .	191

6.3.3.	Solicitud del derecho a la asistencia jurídica gratuita para la totalidad de procesos verbales en materia arrendaticia. . . . .	192
6.4.	Nulidad de actuaciones por indefensión. . . . .	192
7.	Actuaciones previas a la presentación de la demanda. . . . .	194
7.1.	Contenido del requerimiento de pago anterior a la presentación de la demanda arrendaticia. . . . .	194
7.2.	Carácter fehaciente del requerimiento de pago. . . . .	195
7.2.1.	La fehaciencia como adquisición de conocimiento del contenido del requerimiento. . . . .	196
7.2.2.	Medios concretos calificados como de fehacientes en la práctica judicial. . . . .	196
7.2.3.	Momento temporal del requerimiento de pago. . . . .	198
8.	Interposición de demanda arrendaticia. . . . .	198
8.1.	Forma de la demanda arrendaticia. . . . .	198
8.2.	Requisitos específicos de la demanda arrendaticia. . . . .	199
8.2.1.	Petitum de la demanda. . . . .	199
8.2.2.	La enervación de la acción de desahucio. . . . .	201
8.2.3.	La condonación en los procesos verbales arrendaticios. . . . .	202
8.2.4.	Posibilidad de solicitar la ejecución inmediata. . . . .	203
8.2.5.	Condenas de futuro. . . . .	204
8.2.5.1.	Regulación legal de las condenas de futuro. . . . .	204
8.2.5.2.	Momento procesal oportuno para la solicitud de la condena de futuro. . . . .	206
8.2.5.3.	Modalidades procesales arrendaticias en las que resulta posible la condena de futuro. . . . .	206
8.2.5.4.	Sumisión de la condena de futuro al principio dispositivo. . . . .	207
8.2.5.5.	Vinculación del órgano judicial a la petición efectuada en la demanda. . . . .	208
8.3.	Documentación de la demanda. . . . .	209
9.	Análisis de la demanda. . . . .	209
9.1.	Examen de la competencia judicial. . . . .	209
9.2.	Examen de la demanda arrendaticia. . . . .	210
9.2.1.	Cuestiones que deben ser objeto de análisis. . . . .	210
9.2.2.	Cuestiones que no deben ser objeto de análisis. . . . .	211
10.	Decreto de admisión de la demanda arrendaticia. . . . .	212
10.1.	Requisitos específicos para los desahucios por falta de pago. . . . .	212
10.1.1.	Regulación de requerimiento de pago al arrendatario. . . . .	212
10.1.2.	Otros contenidos del requerimiento. . . . .	213
A)	Posibilidad de formular oposición. . . . .	213
B)	La condonación de la deuda. . . . .	213
C)	Citación para la vista. . . . .	214
D)	Preparación del lanzamiento. . . . .	217
E)	Designación de abogado y procurador de oficio. . . . .	217

10.2.	Requisitos para los desahucios por expiración de plazo o reclamación de cantidades adeudadas. . . . .	217
11.	Notificación al demandado del decreto de admisión de la demanda, requerimiento y citación para la vista. . . . .	218
11.1.	Lugar en que debe practicarse la notificación. . . . .	218
11.2.	Práctica de la notificación a personas diferentes del arrendatario. . . . .	220
11.3.	Notificación edictal. . . . .	223
11.3.1.	Regulación específica para los procesos verbales arrendaticios. . . . .	223
11.3.2.	Dudas respecto de la constitucionalidad del artículo 164 LEC. . . . .	224
12.	Posibles actitudes del demandado. . . . .	227
12.1.	Impugnar la competencia del órgano judicial. . . . .	227
12.2.	Interponer la enervación de la acción. . . . .	228
12.2.1.	Regulación legal. . . . .	228
12.2.2.	Ámbito de aplicación. . . . .	228
12.2.3.	Requisitos para la validez de la enervación. . . . .	229
12.2.3.	Legitimación para efectuar el pago enervatorio. . . . .	231
12.2.4.	Cantidades que deben ser objeto de pago/consignación. . . . .	232
12.2.5.	Momento procesal oportuno para realizar la enervación. . . . .	233
12.2.6.	Diferentes alternativas de pago. . . . .	233
12.2.7.	Necesaria acreditación del pago enervatorio. . . . .	234
12.2.8.	Resolución que pone fin al proceso en que se efectúa la enervación. . . . .	234
12.2.9.	Imposición de costas. . . . .	235
12.2.10.	Excepciones a la limitación de las facultades enervatorias del arrendatario. . . . .	235
12.2.11.	Oposición a la enervación por parte del arrendador. . . . .	236
12.2.12.	Posibilidad de practicar la enervación conjuntamente con la oposición a la reclamación del arrendador. . . . .	236
12.2.13.	Posibilidad de ejercitar la enervación a pesar del ofrecimiento de la condonación. . . . .	238
12.3.	Aceptación de la condonación. . . . .	238
12.3.1.	Propuesta dispositiva del arrendador. . . . .	238
12.3.2.	Plazo de 10 días para aceptar la condonación. . . . .	238
12.3.3.	Cantidades a pagar. . . . .	239
12.3.4.	Plazo de desalojo. . . . .	239
12.3.5.	Finalización del proceso. . . . .	239
12.3.6.	Consecuencias para el arrendatario del incumplimiento de los acuerdos derivados de la aceptación de la condonación y de su incomparecencia a la vista. . . . .	240
12.4.	Pagar. . . . .	241
12.5.	Contestación a la demanda. . . . .	241
12.5.1.	Contenido de la contestación. . . . .	241
12.5.2.	Motivos de oposición. . . . .	243
12.5.2.1.	Amplitud de los motivos de oposición. . . . .	243

12.5.2.2. ¿Es posible la alegación de la compensación? . . .	244
A) Régimen general. . . . .	244
B) Postura restrictiva en la aceptación de la compensación . . . . .	246
C) La fianza como compensación . . . . .	247
D) Tramitación de la compensación . . . . .	249
12.6. La reconvencción en los juicios verbales arrendaticios . . . . .	249
12.6.1. Evolución legislativa . . . . .	249
12.6.2. ¿Aceptación de la reconvencción en los procesos de reclamación de cantidades? Tesis contraria a su aceptación . . . . .	251
12.6.3. Tramitación de la reconvencción . . . . .	252
12.6.4. Omisión de actividad alguna por parte del arrendatario . . . . .	253
12.6.4.1. Desahucio por falta de pago . . . . .	253
12.6.4.2. Desahucio por expiración de plazo o reclamación de cantidad . . . . .	253
12.6.4.3. Procesos en que se ejercita acumuladamente la acción de desahucio y la reclamación de cantidad . . . . .	254
13. Citación para la vista . . . . .	254
13.1. Vista no obligatoria . . . . .	254
13.2. Forma de la convocatoria . . . . .	254
13.3. Consecuencias de la incomparecencia de las partes a la vista del juicio . . . . .	256
13.3.1. Incomparecencia del demandante-arrendador . . . . .	256
13.3.2. Incomparecencia del demandado-arrendatario . . . . .	258
13.4. Reglas de celebración de la vista . . . . .	259
13.4.1. Fase conciliadora . . . . .	259
13.4.2. Fase subsanadora . . . . .	260
13.4.3. Fase de alegaciones . . . . .	260
13.4.4. Fase probatoria . . . . .	261
A) Inexistencia de limitación alguna respecto de los medios de prueba a utilizar por las partes . . . . .	261
B) Heterogeneidad en cuanto a la restricción del objeto de prueba . . . . .	261
C) Proposición de prueba de oficio por el órgano judicial . . . . .	263
13.4.5. Fase de conclusión . . . . .	263
14. La Sentencia . . . . .	263
14.1. Regulación legal . . . . .	263
14.2. Cosa juzgada . . . . .	264
14.3. Notificación de la sentencia . . . . .	268
15. La condena en costas . . . . .	269
15.1. La imposición de costas en la sentencia . . . . .	269
15.2. La imposición de costas en los supuestos de finalización «anormal» del proceso . . . . .	270

15.2.1. La imposición de costas en la condonación . . . . .	270
15.2.2. La imposición de costas en la enervación . . . . .	271
16. La impugnación de la sentencia . . . . .	272
16.1. El derecho al recurso en los procesos verbales arrendaticios . . . . .	272
16.1.1. Recursos en que se exige como condición <i>sine qua non</i> para su interposición la consignación de las rentas debidas . . . . .	273
16.1.2. Procedimientos verbales arrendaticios en que deviene obligatoria la consignación para la impugnación de la resolución judicial . . . . .	275
16.1.3. Cantidades que deben ser objeto de consignación . . . . .	277
A) Obligaciones devengadas y obligaciones con vencimiento durante la sustanciación del recurso . . . . .	277
B) Consignación de la renta y de las cantidades asimiladas . . . . .	277
C) Momento procesal oportuno para efectuar la consignación . . . . .	280
D) Comprobación de la consignación . . . . .	280
E) Posible subsanación de la falta de acreditación de la consignación . . . . .	281
F) Consecuencias del impago o de la falta de consignación . . . . .	283
16.2. Restricciones a la interposición del recurso de queja . . . . .	284
17. La ejecución . . . . .	286
17.1. Normativa procesal de aplicación . . . . .	286
17.2. Ejecución concretada en la recuperación de la finca . . . . .	287
17.2.1. Medidas de agilización . . . . .	287
A) Inicio de la actividad ejecutiva . . . . .	287
B) Lanzamiento inmediato . . . . .	288
17.2.2. Contradicciones procesales respecto de desalojo de la vivienda . . . . .	289

<b>CAPÍTULO V. La usurpación de bienes inmuebles. Problemática del tratamiento penal como delito leve . . . . .</b>	<b>293</b>
1. Visión penal de la ocupación . . . . .	293
2. Elementos del tipo penal . . . . .	295
3. La usurpación como delito leve. Problemáticas de la vía penal . . . . .	297
4. Dificultades probatorias del delito leve de ocupación . . . . .	299
4.1. La identificación de los denunciados . . . . .	300
4.2. Posesión tolerada . . . . .	301
4.3. Permanencia o temporalidad en la ocupación . . . . .	303
4.4. Error de tipo . . . . .	304
4.5. Estado de necesidad . . . . .	307
5. La ejecución penal . . . . .	307
5.1. La responsabilidad civil derivada del delito leve . . . . .	309
5.2. La ejecución provisional . . . . .	310
6. La medida cautelar de desalojo . . . . .	310

<b>CAPÍTULO VI. Entrada domiciliaria. El desalojo de «okupas» en el orden contencioso administrativo</b> . . . . .	313
1. Justificación del estudio . . . . .	313
1.1. Entrada domiciliaria. Régimen jurídico previsto por la normativa administrativa y constitucional . . . . .	315
1.2. Garantía constitucional de la inviolabilidad de domicilio y su dificultad de conciliación con la ejecutoriedad de los actos administrativos . . . . .	317
2. Concepto de domicilio. Notas características . . . . .	318
2.1. Concepto de domicilio desde el punto de vista constitucional . . . . .	319
2.2. Domicilio desde el punto de vista del orden civil . . . . .	323
2.3. Lugares asimilables al domicilio . . . . .	324
3. Consentimiento o autorización judicial en las entradas domiciliarias . . . . .	325
3.1. Aspectos característicos sobre el consentimiento . . . . .	325
3.2. Ejecución de resoluciones judiciales . . . . .	327
3.3. Ejecución forzosa de los actos administrativos . . . . .	327
3.4. Autorización de entrada en el curso de un procedimiento como actuación de instrucción . . . . .	328
3.4.1. <i>El ejercicio de la potestad de inspección y su especial relación con la autorización judicial</i> . . . . .	329
3.4.1.1. Notas características sobre la autorización de entrada practicada por la Inspección tributaria . . . . .	330
3.4.1.2. Notas características sobre la autorización de entrada en materia de defensa de la competencia . . . . .	333
4. Requisitos y condiciones de la autorización . . . . .	335
4.1. Título administrativo . . . . .	335
4.2. Criterio de proporcionalidad . . . . .	335
4.3. Criterio de necesidad . . . . .	336
4.4. Cautelas imprescindibles . . . . .	337
4.5. Motivación . . . . .	338
4.6. Facultades . . . . .	338
4.7. Ámbito temporal. Plazo para realizar la entrada . . . . .	339
4.8. Formalidades de la entrada. Personas que deben llevar a cabo las actuaciones de entrada domiciliaria . . . . .	339
5. Procedimiento judicial de autorización de entrada . . . . .	340
5.1. Una breve consideración . . . . .	340
5.2. El procedimiento . . . . .	341
5.3. Competencia . . . . .	341
5.3.1. <i>La competencia objetiva y suspensión cautelar</i> . . . . .	341
5.3.2. <i>La competencia territorial</i> . . . . .	342
5.3.3. <i>Los Juzgados de Guardia</i> . . . . .	343

5.4. Audiencia . . . . .	344
5.5. Requisitos exigibles a la resolución judicial autorizadora . . . . .	345
5.5.1. <i>La motivación de la resolución judicial</i> . . . . .	346
5.5.2. <i>Contenido de la autorización judicial por la que se autoriza la entrada</i> . . . . .	347
5.5.3. <i>La acción de control del Juez</i> . . . . .	348
6. Ejecución forzosa de los actos administrativos . . . . .	349
6.1. Actos administrativos no impugnados ante la jurisdicción contenciosa administrativa . . . . .	350
6.2. Actos administrativos impugnados ante la jurisdicción contenciosa administrativa . . . . .	351
7. El desahucio administrativo . . . . .	352
7.1. Régimen jurídico. Notas definitorias. Naturaleza jurídica . . . . .	352
8. Sobre los diversos supuestos de autorización de entrada para llevar a cabo la ejecución forzosa de actos administrativos, ámbito expropiatorio y recuperación de oficio. El «desalojo» de ocupantes sin título legal . . . . .	355
8.1. Desalojo de ocupantes para la limpieza de la finca por riesgo de derribo o desplome de la misma por acumulación de basuras. El llamado «síndrome de Diógenes» . . . . .	355
8.2. Supuesto de desalojo de «okupas» sin título habilitante en edificios de titularidad municipal . . . . .	361
8.3. Supuesto de desalojo para la práctica de inspecciones . . . . .	364
8.4. Supuesto de desalojo de ocupantes en derribo de edificaciones . . . . .	365
8.5. Supuesto de desalojo de ocupantes afectados por un expediente expropiatorio . . . . .	366
8.6. Desalojo de inmueble con ocupantes sin título en ejercicio de la potestad de recuperación de oficio . . . . .	367
8.7. Supuesto de autorización de entrada para el cese de la actividad sin licencia de vivienda de uso turístico . . . . .	370
8.7.1. <i>Introducción</i> . . . . .	370
8.7.2. <i>Competencias y normativa de aplicación en materia de inspección en Cataluña</i> . . . . .	370
8.7.3. <i>Sobre la prestación de servicios turísticos sin habilitación. Doctrina jurisprudencial</i> . . . . .	372
8.7.3.1. Régimen sancionador . . . . .	372
8.7.3.2. Supuesto de autorización de entrada para cese de actividad turística ilegal . . . . .	377
<b>CAPÍTULO VII. El lanzamiento</b> . . . . .	379
1. Concepto . . . . .	379
2. Fundamento . . . . .	380
3. Regulación legal . . . . .	381
4. La Comisión judicial o, personas que intervienen en el lanzamiento o entrega de posesión de una finca . . . . .	381

4.1.	El personal judicial. El Letrado de la AJ, el Gestor procesal y el Auxilio Judicial . . . . .	381
4.2.	El Procurador de los Tribunales y su posible sustitución por el Oficial Habilitado. . . . .	382
4.2.1.	<i>Normativa</i> . . . . .	382
4.2.2.	<i>Naturaleza de la relación jurídica existente entre el Procurador y su oficial habilitado. ¿Contrato laboral o mandato civil?</i> . . . .	384
4.2.3.	<i>Puede el Oficial Habilitado intervenir en el lanzamiento</i> . . . .	387
4.3.	Intervención de las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado . .	389
4.4.	Personal Auxiliar . . . . .	390
4.4.1.	<i>Cerrajeros</i> . . . . .	390
4.4.2.	<i>Los transportistas de muebles y demás enseres</i> . . . . .	391
5.	El objeto del lanzamiento o entrega de posesión de un bien inmueble . .	391
5.1.	Identificación de la finca en la que hay que practicar el lanzamiento. . . . .	391
5.2.	Lanzamiento de plazas de aparcamiento y trasteros en zonas comunitarias. Dificultades de acceso a las dependencias comunitarias . . . . .	392
5.3.	Locales subarrendados o anexionados en los que hay más de un ocupante en la finca en los que solo se desahucia a uno de los locales . . . . .	393
5.4.	Lanzamiento judicial en caravanas, campings y similares . . . . .	393
5.5.	Lanzamiento judicial de palcos y butacas en zonas deportivas o de espectáculos. . . . .	394
5.6.	Entrega de la posesión en caso concesiones administrativas . . . .	394
6.	Plazo de ejecución del lanzamiento o entrega de la posesión de un bien inmueble. Especial regulación de la vivienda habitual . . . . .	395
6.1.	Prórroga de la fecha de desalojo por el Letrado de la Administración de Justicia . . . . .	395
6.2.	El riesgo de exclusión social apreciado por el Tribunal . . . . .	396
7.	Incidencias que pueden acontecer en el desarrollo de un lanzamiento o entrega de posesión de un bien inmueble . . . . .	398
7.1.	Enseres que se encuentra la comisión judicial en el interior del inmueble objeto de lanzamiento . . . . .	398
7.2.	Cosas no separables en el interior del inmueble . . . . .	399
7.3.	Desperfectos en el inmueble . . . . .	400
7.4.	Supuestos de acreditación de la entrega de la posesión de la finca al demandante, antes de la fecha señalada para el lanzamiento . . . . .	401
7.5.	Fincas rústicas. El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos. . . . .	402
7.6.	Animales domésticos peligrosos . . . . .	403
7.7.	Personas con problemas de salud o edad avanzada . . . . .	403

7.8.	Barreras humanas que impiden el acceso a la finca o inmediaciones de misma. Plataformas de afectados por la ejecución hipotecaria . . . . .	404
7.9.	Existencia de cadáver . . . . .	405
7.10.	Ocupantes no contemplados en el proceso ni en el título de desalojo . . . . .	406
7.10.1.	<i>En el caso de ejecución judicial</i> . . . . .	406
7.10.1.1.	<i>Inmueble subastado que se encuentra desocupado</i> . . . . .	407
7.10.1.2.	<i>Inmueble subastado que se encuentra ocupado</i> . . . . .	407
7.10.2.	<i>En el caso de juicio verbal de desahucio</i> . . . . .	409
7.11.	Ser parientes del titular de la relación arrendaticia, o excónyuge o relación asimilable que ostente el uso de la finca tras el cese de la convivencia conyugal . . . . .	409
7.12.	Posibilidad de pago de las rentas debidas en el momento del lanzamiento . . . . .	410
8.	Entrega de llaves en la Oficina Judicial. Su admisibilidad. . . . .	410
9.	Situación de exclusión social. Intervención de los servicios sociales . . . .	411
	<b>Jurisprudencia</b> . . . . .	413
	<b>Legislación</b> . . . . .	453
	<b>Formularios</b> . . . . .	471
	<b>Bibliografía</b> . . . . .	553