

GÜNTHER BESSER VALENZUELA

EL PROCESO
DE DESAHUCIO
POR FALTA DE PAGO

Prólogo de
Ignacio Cubillo López

Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO

2014

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

	<u>Pág.</u>
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 reconvención en el proceso de desahucio por falta de pago	74

	<u>Pág.</u>
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	99
C) La petición	100
D) Eventual acumulación de acciones	100
E) Determinación de la cuantía.....	101
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

PRÓLOGO

El libro que el lector tiene en sus manos, titulado El proceso de desahucio por falta de pago, es obra de Günther BESSER, Licenciado en Derecho por la Universidad de Concepción (Chile) en 2009 y profesor de Derecho procesal en dicha universidad. Durante el pasado curso académico, 2012-2013, Günther BESSER realizó el Máster en Derecho Público de la Universidad Complutense de Madrid, con calificaciones muy brillantes y siendo el alumno más destacado en el itinerario de Derecho procesal. Como trabajo de fin de Máster, presentó el original que hoy se publica por la Editorial Marcial Pons —con levísimos retoques posteriores— y que tuve el honor de dirigir; se trata de un trabajo calificado con matrícula de honor y cuya comisión evaluadora encareció a su autor a que lo publicara. Supone un estudio riguroso, exhaustivo y sistemático de la regulación vigente en nuestro país sobre los procesos de desahucio por falta de pago.

La importancia de la materia arrendaticia -y de las diversas formas de poner fin a los contratos de esta clase- es de sobra conocida por todos, máxime cuando todavía nos hallamos en una situación de recuperación económica. En este sentido, baste recordar que las normas sobre procesos de desahucio han sido reformadas en nuestro país hasta en cinco ocasiones, desde que en 2001 entró en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil: la primera en 2003, las dos siguientes en 2009, la cuarta y de más calado en 2011, y la

última en 2013, año en que se elaboró el presente trabajo. Como decimos, la modificación de más entidad fue la operada por la Ley 37/2011, de medidas de agilización procesal, que introdujo en estos procesos la técnica monitoria, la cual había estado reservada únicamente para los procedimientos encaminados a la tutela rápida del crédito. Estas numerosas reformas en tan poco tiempo ponen de relieve el terreno movedizo y pantanoso en que nos encontramos. Pues bien, Günther BESSER acomete el estudio de esta realidad jurídica, centrándose en los —tristemente frecuentes— procesos de desahucio por falta de pago, y ofrece una exposición ordenada y clara de lo que señalan nuestras normas, sin rehuir el análisis de los puntos conflictivos que presentan y de las interpretaciones que resultan posibles; para ello, se apoya en muchas ocasiones en los criterios jurisprudenciales adoptados hasta la fecha, lo que añade a su trabajo un enfoque de gran utilidad para el práctico de esta parcela del Derecho.

Es la primera obra investigadora de este joven profesor, pero ya demuestra, de un lado, un conocimiento extenso y profundo de la regulación del proceso civil en España, así como un manejo adecuado de las instituciones que lo subyacen; y, de otro lado, se aprecia una aptitud sobresaliente para la investigación jurídica: para el estudio de realidades legales, de los problemas que la aplicación de normas plantea y de la búsqueda de soluciones concretas. Nos alegra enormemente prologar estas páginas y deseamos que su autor continúe la senda iniciada, a través de su próximo trabajo doctoral en España, becado por la Universidad de Concepción, y después con muchas otras aportaciones.

Ignacio CUBILLO LÓPEZ

Profesor Titular de Derecho Procesal
Universidad Complutense de Madrid

INTRODUCCIÓN

El proceso de desahucio por falta de pago es probablemente el proceso que mayor cantidad de modificaciones ha sufrido desde la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000. Esta particular situación permite advertir la relevancia práctica de este juicio, razón suficiente para elaborar un trabajo de esta naturaleza que tenga como objeto de estudio, precisamente, a este proceso. Pero lo que justifica nuestro interés por el juicio de desahucio por falta de pago no es la cantidad de reformas que ha sufrido su regulación, sino la cualidad de las mismas, desde que se extendió el sistema del proceso monitorio a este proceso declarativo, con la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, en un hecho inédito en la historia legislativa española, si se considera que el desahucio nada tiene que ver con la tutela judicial del crédito, ámbito donde naturalmente se mueve la técnica monitoria.

Esta novedosa regulación del proceso de desahucio por falta de pago no obedece a un capricho del legislador, sino que se enmarca en el contexto de una grave crisis económica, donde se han implementado una serie de reformas a fin de potenciar el débil mercado del alquiler en España. De este modo, la reforma al juicio de desahucio por falta de pago está unida a sendas reformas a las leyes sustantivas que regulan las relaciones arrendaticias.

Pese a la loable intención del legislador, la actual regulación del proceso de desahucio por falta de pago no es todo lo clara que debiera ser. Por esta razón, en el presente trabajo intentaremos exponer de forma sistemática la configuración actual de este particular proceso, poniendo especial énfasis en las últimas modificaciones legales que le han afectado, y en los problemas de interpretación que esta nueva regulación está ofreciendo.

Para ello, abordaremos en el primer capítulo de esta investigación los aspectos generales de la regulación de este proceso, sus características fundamentales y su ámbito de aplicación. En el segundo capítulo, nos ocuparemos del objeto y de los sujetos que intervienen en este juicio, con especial referencia al órgano jurisdiccional competente. Hemos reservado para el tercer capítulo, el más extenso del presente trabajo, el análisis del procedimiento, privilegiando el estudio de la fase declarativa del proceso de desahucio por falta de pago, por sobre su fase ejecutiva, respecto de la cual nos limitamos a exponer las especialidades previstas por el legislador.

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

I. EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN ESPAÑA: UN PROBLEMA ECONÓMICO, SOCIAL Y JURÍDICO

Parafraseando un artículo del profesor BONET NAVARRO¹, con el título de este primer epígrafe queremos poner de relieve que la importancia del proceso de desahucio por falta de pago, objeto de nuestro estudio, desborda con creces el puro interés académico o intelectual por desentrañar en todo su alcance la dinámica procedimental de uno de los procedimientos que mayores modificaciones ha sufrido desde la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC). Y es que la actividad arrendaticia en su conjunto, dentro de la que se incardina la regulación del proceso adecuado a la pretensión de desahucio ante el impago de la renta o de las cantidades debidas por el arrendatario, tiene un gran impacto tanto económico como social en cualquier Estado y, particularmente, en España.

¹ J. BONET NAVARRO, «Los juicios por desahucio en España: un problema económico, social y jurídico», en *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 774, 2009 (BIB 2009\586).

De acuerdo a la literatura económica especializada, como expresa MORA SANGUINETTI², el incremento en el peso del mercado del alquiler presenta múltiples ventajas para la eficiencia de la economía de un país, que van desde posibilitar una mayor movilidad laboral —lo que puede contribuir a disminuir las tasas de paro—, hasta evitar la concentración excesiva de recursos en el sector de la construcción y, con ello, evitar sobrevaloraciones en el precio de la vivienda, sin olvidar que el alquiler permite a muchas personas que no pueden acceder a la propiedad tener un lugar donde vivir.

No obstante lo anterior, la estructura del mercado del alquiler difiere mucho entre los distintos países³ y, en el caso de España, el peso de dicho mercado en comparación con otras economías de la región es muy reducido, situándose alrededor del 10 por 100 respecto de la vivienda en propiedad. Esto quiere decir que, a diferencia de lo que sucede en otras latitudes, casi el 90 por 100 de los españoles prefiere y vive en régimen de propiedad⁴.

Los factores que pueden haber influido en la escasa proporción de vivienda en alquiler en España son múltiples. Entre los elementos institucionales que han contribuido a ello, los autores destacan la política de control de rentas, los plazos obligatorios de duración de los contratos, la exigencia de mecanismos de aseguramiento para el arrendador (como la fianza), la política fiscal de incentivo de la vivienda en propiedad y, en lo que nos convoca, la ineficacia del

² J. MORA SANGUINETTI, «Algunas consideraciones sobre el mercado de alquiler en España», en *Boletín Económico del Banco de España*, noviembre, 2011, pp. 80-91.

³ Como puntualiza M. RUBIO SÁNCHEZ, «Factores determinantes e implicancias macroeconómicas del mercado de alquiler», en *Boletín Económico del Banco de España*, diciembre, 2011, pp. 68-79, las diferencias entre países en el régimen de tenencia de vivienda responde a múltiples factores, entre los que destacan: preferencias y factores culturales, factores demográficos y macroeconómicos, aspectos institucionales (entre ellos, la regulación legal del mercado del alquiler y el funcionamiento del sistema judicial), factores fiscales y factores financieros.

⁴ Cabe destacar que del total de viviendas que existe en España, según datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística (en adelante, INE), en Nota de Prensa de 18 de abril de 2013, correspondiente al Censo de Población y Viviendas de 2011, el 71,7 por 100 son viviendas principales, el 14,6 por 100 son secundarias, y el 13,7 por 100 están vacías, lo que refleja la desconfianza de un porcentaje nada despreciable de españoles por el alquiler, pues prefieren tener sus viviendas vacías, sin recibir ingreso alguno por ellas, que arriesgarse a entregárselas a un tercero en arriendo. Lo anterior se agrava si se considera que el número de viviendas vacías presentó un aumento relativo del 10,8 por 100 entre los años 2001 y 2011, lo que pone en duda la efectividad de las políticas de fomento del alquiler.

sistema judicial de defensa de los derechos de arrendadores y arrendatarios, en cuanto influye positivamente en la preferencia por el régimen de propiedad.

En este contexto, se observa que en los últimos años los procesos de desahucio han experimentado un gran número de reformas legislativas tendentes a acelerar la recuperación de las viviendas y a hacer más efectivos los derechos de los arrendadores, de forma coherente con el paso de una legislación sustantiva tuitiva de los derechos de los inquilinos a un orden legal más equilibrado entre los intereses de arrendadores y arrendatarios. Sin embargo, la solución al escaso porcentaje de viviendas en alquiler y el real fomento de este mercado no pasa exclusivamente por reformas procesales⁵ —aún dentro del ámbito de la ineficacia del sistema judicial, se precisa de reformas que apunten a la organización y gestión de los tribunales, por sobre aquellas que miran exclusivamente a la celeridad extrema de los procedimientos, en desmedro, muchas veces, de las garantías de los inquilinos— sino que es necesario abordar los diversos frentes que han influido en la situación actual de la vivienda en España⁶, como ha venido sucediendo en los últimos años.

Con todo, siendo el campo de nuestra especialidad el Derecho procesal, nos limitaremos a abordar el problema del alquiler de viviendas desde la óptica propia de esta disciplina jurídica. Y, dentro de ella, nuestro objeto será aún más reducido —pero no por ello menos importante—, por cuanto no estudiaremos todos los procesos destinados a la solución de conflictos derivados de las relaciones arrendaticias, sino exclusivamente el proceso de desahucio por falta de pago. Esta decisión está justificada por la importancia cuantitativa del tema, así como por sus particularidades

⁵ En este sentido, son interesantes los resultados obtenidos en el estudio econométrico de J. MORA SANGUINETTI, «Is judicial inefficacy increasing the weight of the house property market in Spain? Evidence at the local level», en *SERIEs, Journal of the Spanish Economic Association*, vol. 3, pp. 339-365, quien concluye que la mayor o menor eficacia en la etapa declarativa de los procesos de desahucio no influye significativamente en el mercado del alquiler. En cambio, la mayor eficacia judicial en la etapa ejecutiva del proceso (lanzamiento), tiene un impacto positivo, aunque menor, en este mercado.

⁶ Para una mirada general sobre estas medidas, *vid.* C. COLOMER FERRÁNDIZ, «Actuaciones para impulsar el mercado de alquiler de viviendas», en *Diario La Ley*, núm. 6352, 2005.

estrictamente procesales. En efecto, de acuerdo con el INE⁷, durante el año 2012 se dictaron 19.373 sentencias en asuntos sobre arrendamientos urbanos⁸, de las cuales 17.716 corresponden a sentencias dictadas en juicios de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades asimiladas, lo que equivale al 91,4 por 100 del total de sentencias dictadas por los tribunales españoles. Por otro lado, según adelantamos, este cauce procesal ha sido objeto de las mayores reformas legislativas, a través de las cuales se han introducido importantes especialidades, tanto cuantitativa como cualitativamente, dando lugar a diversas interpretaciones y dificultades prácticas que, a lo largo de esta obra, abordaremos e intentaremos resolver.

II. LA REGULACIÓN DEL PROCESO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO

Sentada la importancia relativa de los procesos destinados a la solución de las controversias derivadas de las relaciones arrendaticias en el contexto económico y social que plantea el arrendamiento de viviendas, y siendo el objeto de nuestro estudio el particular proceso de desahucio por falta de pago, abordaremos en los epígrafes siguientes la evolución de la regulación legal de dicho proceso desde la promulgación de la LEC hasta la fecha, luego de sendas reformas introducidas en el texto del código procesal español dirigidas fundamentalmente, con más o menos acierto, a fomentar el mercado del alquiler en España.

1. La simplificación procedimental de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Regulación original

Antes de la entrada en vigor de LEC, las distintas controversias a que daban lugar las relaciones arrendaticias se decidían por medio de diversos procedimientos, regulados, a su vez, en normas legales

⁷ Estas estadísticas pueden consultarse en el sitio web del INE: www.ine.es.

⁸ La cifra es inferior a las 24.622 sentencias dictadas durante el año 2011, según la misma fuente.

dispersas, que resultaban aplicables según la naturaleza del arrendamiento y de la pretensión ejercitada por el actor⁹.

Este complejo y caótico panorama fue superado por la nueva LEC, que en una revelada intención de simplificar los procedimientos¹⁰ —no sólo en materia arrendaticia—, suprimió muchos de los procedimientos especiales regulados en la legislación anterior, optando por regular sólo dos procesos declarativos ordinarios para la sustanciación de la gran mayoría de las pretensiones civiles. En este sentido, se afirma en la Exposición de Motivos de la LEC, punto IV, párrafo cuatro, que «la real simplificación procedimental se lleva a cabo [...] con una nueva ordenación de los procesos declarativos», y agrega en su punto XII, párrafos sexto y séptimo, a propósito del juicio ordinario y del juicio verbal, que «se simplifican, con estos procedimientos, los cauces procesales de muchas y muy diversas tutelas jurisdiccionales. Lo que no se hace, porque carecería de razón y sin sentido, es prescindir de particularidades justificadas, tanto por lo que respecta a presupuestos especiales de admisibilidad o procedibilidad como en lo relativo a ciertos aspectos del procedimiento mismo. Lo exigible y deseable no es unificar a ultranza, sino suprimir lo que resulta innecesario y, sobre todo, poner término a una dispersión normativa a todas luces excesiva»¹¹.

De este modo, los distintos procedimientos arrendaticios, incluido el juicio de desahucio por falta de pago, se encuentran actual-

⁹ Para un resumen de la regulación anterior a la entrada en vigor de la LEC, vid. J. BONET NAVARRO, *Los juicios por desahucio. Especialidades procesales para la recuperación de la posesión de finca arrendada o en situación de precario*, 4.ª ed., Cizur Menor, Aranzadi, 2013, pp. 39-41; y, con especial referencia al juicio de desahucio; y J. IBARRA SÁNCHEZ, *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio. El juicio monitorio de desahucio por falta de pago introducido por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal*, Madrid, La Ley, 2012, pp. 37-45.

¹⁰ Sobre éste y los demás objetivos de la LEC, entre la abundante bibliografía, vid. A. DE LA OLIVA SANTOS, «Sobre el proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil, de 30 de octubre de 1998: Consideraciones generales», en *Anuario jurídico de La Rioja*, núm. 5, 1999, pp. 173-200; y J. VEGAS TORRES, «La reforma procesal civil española. Criterios inspiradores y principales innovaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000», en *Proceso Civil. Hacia una nueva justicia civil*, A. DE LA OLIVA SANTOS y D. PALOMO VÉLEZ (coord.), Santiago, Ed. Jurídica de Chile, 2007, pp. 597-619.

¹¹ La técnica de incluir especialidades dentro de los procesos ordinarios ha sido duramente criticada por la doctrina, como afirma en la nota 6 de su obra, A. BERNARDO SAN JOSÉ, *El juicio verbal de desahucio*, Cizur Menor, Aranzadi, 2010, pp. 23-24.

mente regulados íntegramente en un solo cuerpo normativo. Sin embargo, esta simplificación procedimental no implicó la fijación de un único tipo procedimental para la resolución de los diversos conflictos que surgen de las relaciones arrendaticias, de suerte que las pretensiones que de acuerdo a la legislación derogada se tramitaban a través de distintos cauces procesales, con la nueva LEC se someten también a las disposiciones de varios tipos procedimentales, pero, en la actualidad, los distintos procedimientos que resultan adecuados están regulados en una misma ley.

En consecuencia, cualquiera que sea la naturaleza del arrendamiento de que se trate, esto es, de bienes muebles o inmuebles, urbanos o rústicos, o el tipo de pretensión que se ejercite por el actor, las demandas se decidirán por los cauces de los procesos declarativos previstos en la LEC, esto es, a través del juicio ordinario o del juicio verbal, produciéndose la adecuación en función del criterio de la materia.

En efecto, *ex art.* 249.6 de la LEC, en su redacción original¹², la regla general sobre la materia es que se deciden por el juicio ordinario las demandas «que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia», reservándose para el juicio verbal sólo determinadas pretensiones arrendaticias. Así, conforme al texto original del art. 250.1.1.º de la LEC, se decidirán con arreglo a este último proceso, sin importar la cuantía, las demandas «que, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractualmente, pretendan que el dueño, el usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en

¹² El ámbito de aplicación del juicio ordinario y del juicio verbal en materia arrendaticia, como veremos en epígrafes siguientes, fue reformado por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, que introdujo una serie de modificaciones tanto a la LEC como a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, a fin de estimular el mercado del alquiler en un contexto de crisis económica. Para un análisis de esta reforma, *vid.* P. CREMADES GARCÍA, «La promoción del alquiler ante la crisis inmobiliaria», en *Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas*, vol. 1, núm. 6, marzo de 2010, pp. 13-24.

arrendamiento, ordinario o financiero, o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca».

Como se observa, de acuerdo con el modelo original de la LEC, no toda demanda de desahucio se sustancia conforme al juicio verbal, sino sólo aquellas que se fundan en la falta de pago de la renta, en la expiración del plazo del contrato o, como agrega el art. 250.1.2.º de la LEC, en la situación de precario. De esta forma, la LEC mantiene la adecuación procesal en función de la pretensión ejercitada por el actor.

Por último, el apartado 11.º del art. 250 de la LEC¹³, hace aplicable también el juicio verbal, en lo que a este trabajo importa, a las demandas en que se pretenda «que el Tribunal resuelva, con carácter sumario, sobre el incumplimiento de un contrato de arrendamiento financiero».

Fuera de los procesos declarativos ordinarios, se puede incluir también como un tipo procesal para la sustanciación de ciertas pretensiones arrendaticias al proceso monitorio. En efecto, si lo que se persigue es exclusivamente el cobro de cantidades adeudadas por el arrendatario y las mismas constan en algún soporte documental, sería perfectamente aplicable el proceso regulado en los arts. 812 y siguientes de la LEC.

Sin embargo, este último supuesto, tras las modificaciones introducidas por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, que, entre otros extremos, introdujo la técnica monitoria a los juicios de desahucio por falta de pago, constituye más bien una hipótesis de laboratorio o de muy escasa aplicación práctica, ya que ante el impago de rentas por parte del arrendatario, lo más probable es que el arrendador prefiera demandar directamente el desahucio a través de un requerimiento de naturaleza monitoria, pretensión a la que puede acumular la de cobro de cantidades adeudadas, por sobre un proceso monitorio dirigido exclusivamente al cobro de estas últimas¹⁴.

¹³ La Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, modificó esta norma e hizo extensivo el juicio verbal a las demandas sobre resolución por incumplimiento de contratos de arrendamiento de bienes muebles.

¹⁴ En este sentido, J. GARBERÍ LLOBREGAT, *Los nuevos juicios verbales de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil*, 2.ª ed., Barcelona, Bosch, 2012, pp. 48-49.