



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**EL JUICIO DE DESAHUCIO Y EL MERCADO
DEL ALQUILER EN ESPAÑA; ANÁLISIS DE
UNA RELACIÓN TENSA**

Autor: Cosme Ruiz Nazábal

4o E-5 FIPE

Derecho Procesal

Tutor: Elisabet Cueto Santa Eugenia

MADRID | 2023

RESUMEN

En este trabajo de Fin de Grado se pretende analizar la relación entre el mercado del alquiler en España y el estado de los juicios de desahucio, de forma que se demuestre la interrelación entre ambas cuestiones y el carácter, muchas veces opuesto, de esta conexión, en tanto que el cambio en una puede afectar negativamente en la otra y viceversa. Para ello, se realiza un estudio empírico mediante datos reales y jurídico con el estudio de las principales reformas legislativas que inciden en ambas cuestiones.

ABSTRACT

The aim of this thesis is to analyze the relationship between the rental market in Spain and the state of eviction trial, in order to demonstrate the interrelation between both issues and the often opposing nature of this connection, insofar as a change in one can have a negative effect on the other and vice versa. For this purpose, an empirical study is carried out by means of real and legal data with the study of the main legislative reforms that affect both issues.

Palabras clave: desahucio; juicio de desahucio; mercado del alquiler; proceso judicial; oferta y demanda del mercado.

Key words: eviction; eviction procedure; rental market; judicial process; market supply and demand.

Índice:

1. INTRODUCCIÓN:

2. SOBRE EL MERCADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA:

2.1. SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA

2.2. SOBRE LA REGULACIÓN NORMATIVA DEL MERCADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA

2.3. SOBRE LOS EFECTOS DERIVADOS DE LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DEL ALQUILER

3. SOBRE EL JUICIO DE DESAHUCIO EN ESPAÑA:

3.1. EL CONCEPTO DE DESAHUCIO; UNA ACLARACIÓN CONCEPTUAL:

3.2. SOBRE LA REALIDAD EMPÍRICA DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN ESPAÑA:

3.3. SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN ESPAÑA:

3.3.1. Sobre la relación entre el juicio verbal y el juicio de desahucio

3.4. SOBRE EL TRATAMIENTO PROCESAL DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN ESPAÑA:

3.4.1. Consideraciones previas

3.4.2. Competencia

3.4.3. Acumulación de acciones y reconvención

3.4.4. Demanda y su contenido

3.4.5. Decreto de admisión de la demanda

3.4.6. Requerimiento al demandado

3.4.7. Conductas del demandado ante el requerimiento

3.4.8. Vista oral y sentencia

3.4.9. Recurso de apelación

4. CONCLUSIONES:

5. BIBLIOGRAFÍA:

Índice de abreviaturas:

CE	Constitución Española
CC	Código Civil
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
RAE	Real Academia Española
DPEJ	Diccionario Panhispánico del español jurídico
LAJ	Letrado de la Administración de Justicia
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
VPO	Vivienda de Protección Oficial
<i>Ed.</i>	Edición
<i>Vid.</i>	<i>Vide; Véase</i>
<i>Op. Cit.</i>	<i>Opere Citatio; “En la obra citada”</i>
<i>Ibíd.,</i>	<i>Ibídem; “Allí mismo, en el mismo lugar”</i>
<i>Pág.</i>	Página
<i>Art.</i>	Artículo

1. INTRODUCCIÓN:

El objetivo de este Trabajo de Fin de Grado es analizar la relación entre el mercado del alquiler en España y la regulación de los juicios de desahucio, enfocándolo principalmente en destacar la correlación existente entre ambas nociones. En consecuencia, la comparativa de ambas cuestiones permite observar cómo se comportan ambas y concluir que efectivamente se trata de una relación tensa.

Esta analogía permite ejemplificar lo que este trabajo pretende exponer; que la situación del mercado del alquiler da lugar a medidas que afectan a los juicios de desahucio como proceso judicial y que, *a sensu contrario*, el estado de los desahucios es una radiografía del mercado del alquiler y también da lugar a medidas que inciden en la vivienda. Entendida la tensión como una acción de fuerzas opuestas a que está sometido un cuerpo,¹ tanto el mercado del alquiler como el estado de los juicios de desahucio son las fuerzas opuestas, siendo de esta forma España, su sistema económico y jurídico, el cuerpo afectado por ambas.

Este trabajo pretende realizar un análisis exhaustivo de las medidas legales adoptadas para el desarrollo del mercado del alquiler en España, así como del tratamiento procesal que la Ley de Enjuiciamiento Civil otorga a los juicios de desahucio.

La realidad económica y social de España otorga al objeto de este trabajo un carácter actual. Ello es así, en tanto que las dos cuestiones centrales sobre las que gira este estudio, están siendo objeto de debate popular y, por ende, ha incidido en la labor legislativa de nuestros representantes políticos. *A priori*, puede deducirse que estas cuestiones no están relacionadas entre sí, pero indagando un poco se observa como su relación es perfectamente explicable. Pongamos el siguiente ejemplo: Si el mercado del alquiler fuese fuerte, estable y no susceptible a grandes cambios debido a factores exógenos, la oferta y demanda serían constantes y no habría grandes desequilibrios, por tanto, los precios del alquiler no aumentarían en un corto periodo temporal tanto y los arrendatarios podrían hacer frente al gasto que supone el pago de la renta, en consecuencia, el número de desahucios se mantendría estable. Asimismo, si los juicios de desahucio por impago de rentas no fuese tan frecuentes y no estuvieran al orden del día, no se tendrían que tomar

¹ Real Academia española: Diccionario de la lengua española, 23ª ed., (2023).

medidas extraordinarias para su regulación que afectaran al mercado del alquiler, como puede ser la suspensión temporal de los mismos, medida que por otro lado reprime la oferta al desincentivar a propietarios de inmueble la puesta de éstos en el mercado del alquiler.

Para una mejor comprensión y análisis, dividiré este Trabajo en dos grandes bloques, estando cada uno de los cuales dividido a su vez en varias subdivisiones.

En primer lugar, se analiza la cuestión relativa al mercado del alquiler en España. Así, se estudia la situación del mercado del alquiler en España y su evolución más reciente mediante el análisis de datos macroeconómicos y comparándolos con la situación de otros países europeos. A continuación, se analizan las principales medidas legislativas para el desarrollo del mismo, centrándose en la liberalización del sector, aunque con matices. Y por último, se exponen los efectos derivados de la intervención pública en el mercado del alquiler, que supone el punto de encuentro entre políticas públicas y el mercado de la vivienda.

En segundo lugar, se analiza el estado de los juicios de desahucio en España. Para ello, se aclara el concepto de desahucio, posteriormente se analiza la realidad de estos procesos judiciales derivados de la situación actual de la Justicia española y, por último, la regulación que la norma procesal establece para estos procesos judiciales, sobre todo en lo relativa a sus especialidades.

Por todo ello, me he inclinado por realizar este Trabajo, pues trata, creo, sobre una cuestión de gran relevancia jurídica y de importante repercusión social. Entender el panorama nacional relativo a los desahucios, su tratamiento judicial y, al mismo tiempo, entender el mercado de la vivienda en España acerca estos conceptos y, en definitiva, el Ordenamiento Jurídico español estudiados en la Universidad a la realidad actual, manifestada tanto en los órganos jurisdiccionales que aplican e interpretan el Derecho español, como en los distintos segmentos de la población que pueden verse afectados por esta cuestión. En definitiva, este Trabajo es una oportunidad para acercarme a la realidad en la que vivo y en la que se encuentra mi país, y hacerlo con el Derecho como cauce para ello.

2. SOBRE EL MERCADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA:

En el contexto de análisis sobre la relación entre los desahucios y el mercado de la vivienda en alquiler, es necesario comenzar por entender cómo es el mercado de la vivienda en España y su regulación, así como la influencia de las políticas económicas en el propio mercado. De esta forma se observa que la situación del alquiler en España y de su consagración como alternativa a la propiedad para satisfacer la necesidad básica de residir, condiciona la realidad de los desahucios y, por ende, de su traslación al ámbito judicial para la resolución de la controversia.

2.1. SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA:

La realidad imperante es compleja y responde a muchas circunstancias que escapan de la órbita económica, máxime en la actualidad, donde la globalización es un hecho y todas las economías soberanas se encuentra interrelacionadas entre sí.² Por ello, la respuesta a la pregunta ¿Cómo se encuentra el mercado del alquiler en España actualmente? supera a la propia economía española, y se debe también a factores internacionales.

Si bien la intención del legislador ha sido fomentar el alquiler como forma residencial para los españoles y así solventar la problemática de la vivienda, el esfuerzo ha sido insuficiente. En España, el mercado del alquiler de vivienda para uso residencial es rígido y limitado respecto a otros países miembro de la Unión Europea. Es rígido, pues en casi 25 años, desde la aprobación de la LAU en 1994 hasta el 2017, el porcentaje de población que reside en viviendas de alquiler ha aumentado únicamente un 5%.³ Es, a su vez, limitado, porque en comparación con la media europea, el porcentaje de población que reside en régimen de alquiler en España es casi 8 puntos porcentuales menor.⁴

² Alonso, J.A. (Dir.) (2021). Lecciones sobre Economía Mundial. 10a edición. Pamplona: Editorial Civitas /Thomson Reuters. Introducción. Pág. 5. Recoge el autor que la realidad internacional está “por encima de las fronteras nacionales” y que el progreso económico es equiparable al “proceso de integración internacional”

³ Este cálculo puede hallarse de la siguiente forma: En la LAU, en su exposición de motivos, se recoge lo siguiente: “solo un 18 por 100 aproximadamente del parque total de viviendas se encuentra en régimen de alquiler”. Asimismo, según un informe del Banco de España a este respecto, en el año 2017 la proporción de la población española que residía en régimen de alquiler era de 22,9%, 23%. Restando la cifra actual a la pasada, se obtiene la tasa de crecimiento, un 5%.

⁴ Banco de España. (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España. Pág. 1

No obstante, en los últimos años (desde el 2013) se observa una tendencia creciente del peso relativo del alquiler en el mercado residencial español, siendo éste más relevante y dinámico respecto de tres colectivos, a saber, los jóvenes; los inmigrantes y los trabajadores temporales.⁵ Este hecho, el aumento notable de la demanda en el mercado de alquiler residencial en España, ha derivado, según informa el Banco de España, en un incremento en los precios del alquiler que oscila entorno al 50% “desde su mínimo en el último trimestre de 2013, hasta el máximo observado en mayo del 2019”⁶.

Resulta conveniente recordar que en la actualidad, España se encuentra en una dinámica recesiva, en la que la inflación sigue aumentando y las perspectivas de crecimiento económico se reducen.⁷ Ello agrava la situación del alquiler en España, pues, por un lado, aumenta el precio del alquiler y, por otro, reduce el poder adquisitivo de los ciudadanos y aumenta la sobrecarga del gasto en vivienda de alquiler. En definitiva, actualmente la problemática del acceso a la vivienda en régimen de alquiler en España se ha agravado, pues las circunstancias económicas han dado lugar a un auge exponencial del precio del alquiler. A continuación se analiza la principal causa: La rigidez de la oferta de alquiler residencial frente al dinamismo creciente de la demanda supone la “traslación a un aumento significativo del precio de este mercado.”⁸

En primer lugar, el aumento de la demanda de alquiler residencial en España responde principalmente a dos factores: La mala situación económica tras la Gran Recesión⁹ y la lenta recuperación económica de los colectivos más vulnerables. Por otro lado, la concentración de la actividad económica en zonas geográficas concretas con rígida oferta de alquiler residencial.

Respecto al periodo de recuperación económica iniciado en el 2013, se observa cómo los colectivos más vulnerables (jóvenes, inmigrantes y parados) optan por el alquiler como forma de residencia, al no poder permitirse el acceso a un préstamo para la adquisición

⁵ Banco de España. (2019), *op. cit.*, *ibid.*

⁶ Banco de España. (2019), *op. cit.*, Pág. 7

⁷ Fondo Monetario Internacional; FMI. Enero 2023. Actualización de perspectivas de la economía mundial. Pág. 1

⁸ Banco de España. (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España. Pág. 13

⁹ Según el Profesor Ramos Llanos, La *Gran Recesión* también se conoce como *crisis del ladrillo* en España, se inicia en el año 2008 “tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria generada en España en los primeros años del presente siglo; pinchazo al que contribuye la crisis financiera internacional que estalla en EEUU a mediados de 2007”.

de una vivienda.¹⁰ Es decir, aquellos segmentos de la población en situación laboral inestable (que con la crisis aumenta) optan por el alquiler. El bajo nivel de ingresos, el alto riesgo de pérdida de empleo o la dificultad para desarrollar una capacidad de ahorro, son factores que obstaculizan la tenencia de una vivienda en régimen de propiedad. Vemos como la precariedad laboral, que se ejemplifica con el desempleo, la alta tasa de temporalidad y la parcialidad de las jornadas, afecta a la vivienda. Por consiguiente, podemos establecer una relación entre las condiciones del mercado de trabajo y la dinámica del alquiler residencial. Si las condiciones de trabajo empeoran para gran parte de la población, dando lugar a colectivos vulnerables (lo que por otro lado es propio de las fases de recesión en la economía circular) el mercado del alquiler se activa, pues aumenta la demanda.

España se caracteriza por su heterogeneidad dentro del mercado del alquiler, pues el mercado local, entendido como propio del ámbito provincial, es muy variado tanto *ad intra* como *ad extra* y cada provincia tiene sus peculiaridades.¹¹ Sin embargo, sí se puede establecer una conclusión general, que es la siguiente: Aquellas zonas geográficas con mayor actividad económica (Madrid, Barcelona, Valencia) experimentan una mayor tasa de incremento de la demanda de alquiler, así como una mayor tasa de incremento del precio de la oferta de vivienda en alquiler. La tasa de crecimiento acumulado desde 2014 a 2019 para estas tres capitales gira entorno al 47%.¹² Teniendo en cuenta que las zonas geográficas donde mayor dinámica es la economía, representadas en estas tres capitales provinciales, son las que mayor población ostentan,¹³ un incremento de la demanda de

¹⁰ Así lo recoge el Banco de España en dos gráficos (3.1 y 3.2) en los que se observa un aumento del 19,1 % en 2010 al 29,9% en 2018 de hogares jóvenes en régimen de alquiler. Además, en 2018 el 77,3% de los hogares cuya persona de referencia tiene nacionalidad de fuera de la UE eran de alquiler. Este aumento de tiene como principal consecuencia el aumento general de la demanda de alquiler entre la población española.

¹¹ Sirva de ejemplo el caso de la provincia de Málaga para el año 2020, tal y como lo expone Belén Lomeña. *Ad Extra*, la provincia malagueña tenía un precio medio de alquiler de 9,6 e./m², por encima de los 4,5 e./m² correspondientes a la provincia de Jaén. *Ad intra*, el municipio de Málaga o Marbella estaban de media a 12 e./m², mientras que el de Coín a tan solo 6,8 e./m². Este supuesto permite ilustrar cuánto varía el precio del alquiler en un margen espacial tan escaso. Por tanto, el mercado del alquiler global español es muy heterogéneo y responde a muchos factores.

¹² Banco de España. (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España. Pág. 9. Gráfico 6. Sumando las tasas correspondientes a Madrid, Valencia y Barcelona, respectivamente y dividiendo entre 3, se obtiene la media; 45% + 45% + 51%

¹³En el año 2022 y según un informe de *National geographic*, las tres ciudades son las más pobladas en España.

alquiler en ellas tiene mayor impacto en la demanda general de alquiler en el mercado español.

La oferta de vivienda de alquiler residencial, la otra cara de la moneda del mercado del alquiler en España, se ha mantenido más estática, es decir menos dinámica, en comparación con la demanda. Porque la oferta ha crecido en menor medida que la demanda de vivienda en régimen de alquiler, se produce el fenómeno del alza generalizado de precios de la vivienda en alquiler. Ello responde, también, a dos fenómenos: Factores que han aumentado ligeramente la oferta y, *a sensu* contrario, factores que han reducido la oferta de vivienda residencial en régimen de alquiler. Se exponen ambos sucintamente.

La rigidez del lado de la oferta en el mercado del alquiler en España, se explica, en parte, por la limitada existencia de factores que la estimulen. Uno de ellos es la escasez de recursos destinados a la provisión pública de vivienda en alquiler.¹⁴ Ejemplo de ello es la falta de parques de vivienda de titularidad pública destinadas al arrendamiento en España, en contraposición con otros países comunitarios, donde sí se dan con mayor frecuencia. También la escasa participación privada de agentes especializados que se dediquen al alquiler de viviendas induce a un menor dinamismo de la oferta. Sin embargo, debe constar que esta tendencia está viéndose revertida paulatinamente, pues estos agentes¹⁵ se ven incentivados en aumentar la oferta de viviendas para el alquiler al consagrarse esta técnica como un activo financiero con buena rentabilidad bruta.¹⁶

Al mismo tiempo, el estancamiento de la oferta de vivienda en alquiler del mercado de la vivienda en España, se debe a factores que inciden negativamente en éste, como puede ser el fenómeno del alquiler vacacional y la falta de seguridad jurídica. Según el Banco de España y los informes que venimos analizando, el alquiler vacacional se ha consagrado como una alternativa al alquiler residencial. Siendo especialmente relevante en zonas

¹⁴ Esta afirmación queda recogida en el informe del Banco de España: “ En España, los recursos destinados a la provisión pública de vivienda en alquiler han sido escasos, centrándose el esfuerzo presupuestario en la financiación pública de la vivienda en propiedad, a precios inferiores a los de mercado, a través de los programas de la Vivienda de Protección Oficial (VPO)”.

¹⁵ Las Socimis (Sociedades de inversión inmobiliaria) gozan de un régimen especial en materia fiscal, el cual podría ser un factor para explicar el aumento del sector privado en la oferta de vivienda en alquiler.

¹⁶ A partir del indicador de rentabilidad bruta del alquiler residencial para el lapso temporal del año 2013 al 2019 (gráfico 8), se comprueba un aumento del atractivo del alquiler como instrumento de inversión.

geográficas concretas con alta tasa de turismo, desplazando la oferta de viviendas destinadas a la residencia a viviendas destinadas al alojamiento de turistas.¹⁷ Respecto a la falta de seguridad jurídica en el sistema político español que lastra la situación del alquiler se analiza posteriormente.

Tras el análisis general del mercado del alquiler en España en un periodo que abarca, más o menos, entre los años 2013 y 2020, debemos recordar un factor determinante ya expuesto anteriormente. La situación económica actual de inflación e inestabilidad económica agrava la ya de por sí débil situación del mercado del alquiler en España. La crisis del coronavirus y la crisis derivada de la invasión rusa de Ucrania han acelerado el fenómeno inflacionista, dando lugar a situaciones extremas, ejemplificada con la subida histórica de materias primas, destacando la energía. Ello deriva en una inflación generalizada que también afecta al precio de la vivienda de alquiler.

En definitiva, en España contamos con un mercado del alquiler desequilibrado, caracterizado por una demanda de viviendas en alquiler en auge y una oferta que no crece como debería, el cual se ha visto distorsionado por la inflación y el aumento generalizado de los precios del alquiler, agravando la situación.

Todo ello ha dado lugar a un aumento de las políticas públicas en materia de vivienda, en general, y del acceso al alquiler en concreto. Una mención a las mismas permite entender la actualidad e importancia del alquiler en un Estado de Derecho, así como la influencia de éstas en el mercado. Además, ello permite entender en profundidad la situación actual de los desahucios en España, pues, si antes reconocíamos la relación entre el alquiler y los desahucios y por tanto, entre la relación del alquiler y los juicios de desahucio, entender la relación entre las políticas en materia de alquiler y el propio mercado del alquiler de viviendas en España también lo hará.

2.2. SOBRE LA REGULACIÓN NORMATIVA DEL MERCADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA:

La cuestión de la vivienda ha sido un eje fundamental en la organización de las políticas públicas, por lo que garantizar el acceso a la vivienda a toda la población,

¹⁷ Esta situación es palpable en ciudades altamente turísticas, como San Sebastián, cuyo Ayuntamiento ha optado por endurecer las condiciones que permiten a viviendas destinarse al alojamiento turístico.

independientemente de su renta, se consagra como un imperativo del Estado. Ello no es exclusivo del Estado democrático, pues ya en el régimen franquista se aprobaron cuerpos normativos en esta materia.¹⁸ Respecto al alquiler en España, se observa una evolución de medidas que, si bien han tendido a la liberalización del sector, se ha caracterizado por realizar políticas cortoplacistas y *ad hoc* para el momento concreto, favoreciendo, dependiendo de la situación concreta, en su caso al arrendador o al arrendatario. Consecuencia directa de ello es la carencia de un mercado del alquiler fuerte y asentado (en comparación con otros países comunitarios, por ejemplo) y que éste sea especialmente vulnerable a fenómenos exógenos que puedan incidir en él.¹⁹

Durante el régimen franquista, se desarrollaron una serie de normas que venían a proteger la posición del arrendatario, dando lugar a una desprotección del arrendador que, a su vez, condujo a la creación de reticencias por parte de propietarios de inmuebles para su puesta en el mercado del alquiler. Ello se ejemplifica con la Ley de Arrendamientos Urbanos de 13 de abril de 1956 que recogía la prórroga forzosa de los contratos de arrendamientos y se tradujo en una reducción de la oferta de viviendas en régimen de alquiler.²⁰

En la primera etapa del Estado democrático, comienza el proceso de liberalización del mercado del alquiler en España dentro de un programa político de modernización de la economía española en aras de su entrada en la Comunidad Europea. Así, se aboga por una reforma que aumente la oferta de vivienda en alquiler que “reducirá la presión al alza de los alquileres con beneficio para el propietario y para el arrendatario, lo que permitirá satisfacer las necesidades de vivienda”²¹. Ello se tradujo en la supresión efectiva de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.²²

El proceso de liberalización culmina con la ley actual vigente, la LAU, que reconoce la autonomía de las partes para la fijación de la renta y la duración del contrato de

¹⁸ Destaco el Decreto de 1 de julio de 1955 (BOE 16 enero 1956). Plan Nacional de construcción de viviendas de Renta Limitada 1956-60, en materia de vivienda y la Ley de 31 de diciembre de 1946 (BOE 2 de marzo de 1947). Texto refundido regulador sobre Arrendamientos Urbanos., en materia de arrendamientos

¹⁹ Véase la sección anterior de este Trabajo, en el que se exponen las características del mercado del alquiler en España.

²⁰ Fernández A. (2003). La política de vivienda en España durante el franquismo. Universidad de Oviedo. Pág. 640

²¹ Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. Exposición de motivos

²² Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, op., *cit.*, artículo 9

arrendamiento. No obstante, este régimen no es de absoluta libertad entre las partes, pues se establece un plazo mínimo de duración de los contratos (de 5 años si el arrendador es persona física y de 7 si se trata de persona jurídica) y un mecanismo de prórroga tácita,²³ pues se entiende que son provisiones que favorecen a la parte arrendataria.

Esta regulación, si bien establece el marco normativo general que rige las relaciones arrendaticias, ha sido insuficiente, primero, para estimular el desarrollo del mercado del alquiler residencial en España y, segundo, para que éste sea estable y no sucumba a la inestabilidad económica y dé lugar a una subida exponencial del precio del alquiler.

La extrema actualidad de esta cuestión, exacerbada por el periodo inflacionista, y su radical acepción para la ciudadanía española, pues afecta a la necesidad básica de la población al disfrute a una vivienda digna,²⁴ ha derivado en la aprobación por el Gobierno actual de una serie de medidas urgentes, de corte intervencionista, que pretenden incidir directamente en el mercado del alquiler para contener sus precios y apoyar a la población. Se analiza ahora este desarrollo legislativo y su afección, ya sea positiva o negativa, para el mercado del alquiler y, por ende, para la situación de los desahucios y su faceta litigiosa.

El primer paquete de ayudas importante en materia de vivienda por parte del Gobierno de España llega en 2019,²⁵ y pretende dar solución a la dinámica alcista del precio del alquiler en España, que ha derivado en mayor vulnerabilidad económica y social para gran parte de familias españolas. Ello se traduce en mayor sobrecarga del gasto para el alquiler y en mayor número de desahucios.²⁶ Por tanto, estas medidas pretenden reforzar la posición del arrendatario, el cual “ha situado al arrendatario de una vivienda como

²³ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; exposición de motivos 2º. Pág. 5

²⁴ Así lo confirma la Constitución Española al recoger en su artículo 46 el derecho a una vivienda digna como uno de los “principios rectores de la política social y económica” en el Capítulo III, de la Sección 2º, del Título I.

²⁵ La aprobación del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, responde a la “extraordinaria necesidad y urgencia”, siendo el primer motivo el aumento de “grave situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias y hogares para afrontar los pagos de una vivienda en el mercado”.

²⁶ El ejecutivo en la exposición de motivos de esta norma, justifica de esta forma su aprobación. Según datos de la Eurostat, “en el año 2017, más del 42% de los hogares españoles destinaban más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler. Ello supone que España se sitúa 17 puntos porcentuales por encima del valor medio de la Unión Europea “. Además de ello, “El número de desahucios vinculados a contratos de alquiler está creciendo a un ritmo anual muy próximo al 5%. Esta negativa evolución de los lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos contrasta con la reducción progresiva de los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias ”

residencia habitual en una posición de debilidad que no responde a las condiciones mínimas de estabilidad y seguridad con las que se debe dotar al inquilino de una vivienda en posesión de justo título”.²⁷

En materia arrendaticia, se produce la extensión de los plazos de la prórroga obligatoria y la prórroga tácita para dar estabilidad y garantías al arrendador, así como se limitan las subidas anuales de la renta al incremento del IPC.²⁸ Por su parte, en materia de ejecución procesal,

“Se establece un procedimiento específico para atender a las situaciones en las que el desahucio afecta a personas u hogares vulnerables. Se ofrece mayor seguridad jurídica en el procedimiento, introduciendo el trámite de comunicación a los servicios sociales y estableciendo que la determinación de la situación de vulnerabilidad producirá la suspensión del procedimiento por un plazo máximo de un mes, o de tres meses cuando el demandante sea persona jurídica. Además, se clarifica la obligación de señalar día y hora del desahucio. Se trata de acabar así con los desahucios con fecha abierta ya que el requerimiento que acompaña la demanda de desahucio deberá fijar día y hora exactos para el lanzamiento. Además, el inquilino afectado por el desahucio también podrá acudir al procedimiento de juicio verbal en caso de reclamaciones de cantidad que sean inferiores o iguales a 6.000 euros, que tiene menores costes económicos que el juicio ordinario.”²⁹

La última intervención del Estado en el mercado del alquiler en España se produce mediante la aprobación de otro Real Decreto-ley a finales del año 2022,³⁰ que viene a mantener las medidas aprobadas en el anterior texto normativo y pretende frenar el alza del precio del alquiler interviniendo en el mercado. Lo principal de esta normativa es lo siguiente: Se prorroga la vigencia de los contratos de arrendamiento que finalicen antes

²⁷ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, responde a la “extraordinaria necesidad y urgencia. (2019). *op, cit.* Pág. 1

²⁸ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, responde a la “extraordinaria necesidad y urgencia. (2019). *op, cit.* Artículo primero. Modificación de la LAU, apartados cuatro y nueve respectivamente. Pág. 8-10

²⁹ Gobierno de España - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Vivienda. Alquiler. Principales novedades. Disponible en: <https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/nueva-ley-estabilidad-mercado-alquiler>

³⁰ Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.

del 30 de junio del 2023, por un periodo extraordinario de 6 meses y sujeto a condiciones. También se amplía el ámbito temporal de la limitación a la actualización de la renta, que obliga a hacerlo con subidas inferiores al 2% del IPC hasta el 31 de diciembre del 2023. Por último, se extiende el periodo de suspensión de los desahucios de hogares vulnerables hasta el 30 de junio de 2023.

2.3. SOBRE LOS EFECTOS DERIVADOS DE LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DEL ALQUILER:

Se ha establecido a grandes rasgos una radiografía del mercado del alquiler en España y de su regulación normativa, haciendo especial hincapié en lo más actual respecto a ambas instancias. Dada la amplia actividad legislativa, sobre todo desde el año 2019 en adelante, para regular el mercado del alquiler, es necesario exponer los efectos de una política intervencionista en el mismo, siendo ésta de carácter exhaustivo y en aras de reforzar la posición del arrendatario frente al arrendador. Para ello nos apoyamos en un informe del Banco de España que expone la experiencia internacional de la intervención pública en el mercado del alquiler.³¹ Así, entender el alcance de las medidas y cómo todo ello afecta al mercado del alquiler, a los desahucios y, por último, a los juicios de desahucios, que es lo relevante en este Trabajo.

Las políticas públicas de la Administración española en materia de alquiler se han centrado en controlar las abruptas dinámicas alcistas de los precios del alquiler para reducir las dificultades de accesibilidad a la vivienda residencial.³² Estas medidas se han centrado en el control del precio del alquiler residencial, dejando en un segundo plano medidas que afectan a la oferta, ya sea de forma directa o indirecta. Ello se ha asociado a una mayor protección del inquilino en forma de mayor duración de los contratos y de endurecimiento de las condiciones que permitían el desahucio.³³

No obstante, el tránsito del modelo liberalizador a un modelo más estabilizador, como el que busca el poder ejecutivo en España, acarrea una sea de efectos perniciosos para el mercado del alquiler. A continuación se exponen brevemente:

³¹ Banco de España. (2020) Documentos ocasionales núm. 2002. La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional

³² *Vid.* el apartado anterior, sobre todo en lo referido a los Decretos-leyes y su justificación.

³³ Banco de España. (2020) Documentos ocasionales núm. 2002. *op. cit* Pág. 12.

La experiencia internacional reconoce los efectos inmediatos y positivos del control de la renta en alquiler, pero también expone los efectos negativos a medio y largo plazo de esta medida. Ello es así, en tanto que la principal consecuencia es la reducción de la oferta de viviendas en alquiler. La reducción de la oferta se basa en que los propietarios de vivienda se ven incentivados a vender la propiedad en vez de alquilarla. Además de ello, se reduce la inversión en construcción o rehabilitación de vivienda destinada al alquiler, en tanto que el control de la renta implica pérdida de rentabilidad. La pérdida de rentabilidad, a su vez, produce un efecto negativo en el mercado, ya que los propietarios de vivienda en alquiler reducirían los gastos de mantenimiento de la vivienda, que disminuiría su calidad a largo plazo.

Por otro lado, la regulación en materia de la renta podría dar lugar a lo que se conoce como alquiler residencial dual.³⁴ Los ciudadanos se concentrarían en las viviendas cuya renta sería inferior al precio de mercado, y esta concentración artificial en determinadas zonas da lugar a una segmentación en el mercado de la vivienda, al concentrarse las medidas de control de rentas en determinados colectivos o zonas de la ciudad. Esta dualidad puede dividir a la población según sus condiciones económicas, reduciendo la movilidad de los inquilinos que no deseen perder un arrendamiento inferior al precio de mercado o incrementando el precio del alquiler en los segmentos no regulados del mercado.³⁵

Las medidas que regulan los contratos de alquiler residencial se consagran como políticas que afectan al mercado y pueden incidir positiva o negativamente en la oferta de viviendas destinadas al alquiler. Las últimas medidas recogidas, claramente refuerzan la posición del arrendatario, en detrimento de la posición del arrendador. Este hecho implica una limitación en su potestad de negociación del contrato de arrendamiento y una reducción en el grado de seguridad jurídica del propietario de la vivienda. La principal consecuencia es la represión de la oferta de vivienda en alquiler. Se concluye que la regulación de los contratos de arrendamiento en favor del arrendador, sobre todo en materia de duración

³⁴ Este concepto se emplea para ejemplificar casos en los que en un mercado del alquiler coexisten varias áreas en una misma ciudad con inmuebles con precio controlado e inmuebles con libertad para la fijación de precios. Tal y como se recoge en el informe del Banco de España arriba mencionado.

³⁵ Banco de España. (2020) Documentos ocasionales núm. 2002. *op. cit* Conclusiones. Pág. 46.

mínima del contrato como en lo relativo al desahucio, desincentiva la oferta de vivienda destinada al alquiler, porque el propietario se ve en una situación perjudicial. Ello se ve agravado con una normativa reguladora del precio del alquiler.

En definitiva, el marco normativo actual, fruto de las políticas implementadas por el Gobierno de España, sobre el mercado de la vivienda de alquiler, si bien busca proteger a los colectivos más vulnerables del fenómeno al alza de los precios de la renta, a largo plazo es pernicioso para el propio mercado del alquiler, en tanto que reduce la oferta y la desincentiva. Y como se ha analizado, una oferta rígida y no creciente, junto con una demanda que sí crece, da lugar a aumentos generalizados en el precio del alquiler.

En primer lugar, establecer control a la actualización de la renta, que se traduce en controlar el precio de la renta, reduce la rentabilidad de una vivienda en alquiler. De esta forma, los propietarios invierten menos en mejorar estas viviendas y éstas pierden calidad. Asimismo, se reduce la inversión privada para la construcción de vivienda destinada al alquiler, pues no se entiende como un instrumento financiero rentable.

En segundo lugar y en relación con la primera situación, regular las condiciones para los contratos arrendaticios en favor del arrendatario y perjudicando al arrendador también reduce la oferta de vivienda destinada al alquiler. Si se establece una duración mínima de los contratos, limitaciones a las cláusulas de rescisión de los mismos y se impide el principal mecanismo de aseguramiento de pago de las rentas del alquiler, que es el proceso de desahucio, mediante la supresión de los desahucios o su reforma para que no sea ágiles y efectivos en el plano procesal, se está incurriendo en medidas que desincentivan a los propietarios de viviendas su puesta en el mercado del alquiler. Máxime si junto con estas medidas se establece un control de la renta, lo cual se traduce en pérdida de rentabilidad bruta de un inmueble en alquiler y de interés financiero en el propio mercado.

A modo de conclusión, destacar que se ha expuesto cómo el mercado del alquiler y su regulación afecta a los desahucios y viceversa. Por tanto, la situación actual respecto a los desahucios y los juicios de desahucio se debe, en gran medida, a la problemática de la vivienda en España y, en concreto, al mercado del alquiler y su acceso.

3. SOBRE EL JUICIO DE DESAHUCIO EN ESPAÑA:

3.1. EL CONCEPTO DE DESAHUCIO, UNA ACLARACIÓN CONCEPTUAL:

Conviene comenzar este bloque aclarando el concepto de desahucio. Es decir, qué se entiende por desahucio y qué no. Ello es muy relevante, no solo por un correcto tratamiento jurídico de la cuestión principal, sino porque, como con muchas otras cuestiones que tienen gran incidencia en la sociedad, se da una confusión terminológica entre el mundo jurídico y el mundo lego, es decir popular.

Partamos de la definición académica de desahucio. Según la Real Academia Española, el desahucio se define como “la acción y efecto de desahuciar”.³⁶ A su vez, define el verbo desahuciar como: “Dicho de un dueño o de un arrendador: Despedir al inquilino o arrendatario mediante una acción legal”.³⁷ De estas definiciones se obtienen las siguientes características:

1. Que es una acción o potestad propia del arrendador dentro de una relación arrendaticia.
2. Que es una acción o potestad procesal, es decir, una etapa procesal dentro de un procedimiento.
3. Que es una acción o potestad que genera en el inquilino o arrendatario la obligación legal de abandonar el inmueble.

De estas características se infiere, a su vez, lo siguiente:

4. Que es una acción legal que se enmarca dentro de un procedimiento judicial, es decir, de un juicio civil; el juicio de desahucio.
5. Que al ser una acción procesal, es decir, un poder jurídico de todo sujeto de derecho, debe ser estimado por una autoridad judicial.

Por tanto, el desahucio es una acción legal que ejercita el arrendador de un inmueble dirigido a recuperar la posesión de un inmueble y lo interpone ante un órgano jurisdiccional, por las causas establecidas por la Ley procesal, y que si se estima conforme a Derecho, produce la obligación del arrendatario de desalojar el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

³⁶ Real Academia Española: *Diccionario de la lengua*, 23ª ed., 2023.

³⁷ Real Academia Española: *Diccionario de la lengua*, 23ª ed., 2023.

En consecuencia, se diferencia de los siguientes conceptos, por lo siguiente:

1. De la acción hipotecaria; La acción hipotecaria es también una acción legal, pero prevista para los procedimientos legales propios de los derechos reales de garantía. Supone la acción por parte del acreedor hipotecario (titular del derecho de garantía, es decir, de la hipoteca) contra el deudor hipotecario (titular del inmueble hipotecado) por no cumplir con su obligación garantizada con el gravamen. De esta forma se produce la realización forzosa del inmueble (normalmente mediante subasta o venta pública) para hacer frente a la deuda garantizada.
2. Del lanzamiento (703 y 704 LEC): El lanzamiento es un acto judicial de ejecución y posterior a la acción de desahucio o a la acción real hipotecaria. Es el acto de ejecución forzosa de las sentencias de desahucio o hipotecarias, dirigido por la autoridad judicial, y supone el desalojo material del inmueble por parte de los ocupantes y la entrega efectiva a los titulares del derecho a su posesión inmediata.

El lanzamiento o desalojo forzoso sería el equivalente al uso de la palabra desahucio que se hace por parte de la sociedad lega, y su acepción jurídica, la correcta, es una acción por parte de un titular de un inmueble arrendado, como parte de un juicio de desahucio. Por tanto, pueden darse casos de desahucio con o sin lanzamiento, si se requiere o no fuerza judicial para que el inquilino desaloje efectivamente el inmueble en cuestión.

Atendamos, por último, al sentido etimológico de la palabra, tal y como lo hace el profesor Banacloche (2018): “Los desahucios (cuya denominación proviene del término *des-afuciar*, que a su vez proviene de la palabra latina *fiducia*, esto es, confianza, significando la pérdida de confianza que motiva el proceso) son juicios dirigidos a recuperar al posesión de una finca o inmueble”.³⁸ Por tanto, el desahucio como acción procesal tiene lugar cuando se produce una crisis dentro de un contrato de arrendamiento, desavenencias entre las partes y surge una supuesta indefensión del arrendatario, de forma que éste ejercita una potestad reconocida por la ley.

Las posiciones arrendaticias pueden reforzarse o verse perjudicadas por parte de la regulación pública y, normalmente, el beneficio de una parte suele suponer el perjuicio

³⁸ Banacloche, J. & Cubillo, I. J. (2018). Aspectos fundamentales de Derecho procesal civil, 4ª ed., Madrid: Wolters Kluwer. Pág. 496

de la otra. Ello se enmarca dentro de las políticas económicas y sociales para regular el mercado de la vivienda y, en concreto, el mercado del alquiler. Por tanto, la situación de los desahucios está intrínsecamente relacionada con la situación del mercado de la vivienda destinada al alquiler.

Una vez entendida la relación entre los desahucios y el mercado del alquiler, sobre todo en lo referido a las políticas públicas que regulan ambas instancias, es oportuno el análisis del juicio de desahucio, tanto en un plano práctico como teórico. En el primer caso, se estudia la realidad de los juicios de desahucio en España y cómo el legislador ha reformado su configuración atendiendo a ella. El segundo, trata de recoger la norma procesal que regula el juicio por desahucio, destacando sus especialidades respecto de otros procesos judiciales.

3.2. SOBRE LA REALIDAD EMPÍRICA DE LOS JUICIOS DE DESAHUCIO EN ESPAÑA:

Según fuentes oficiales publicadas por el Consejo General del Poder Judicial,³⁹ en 10 años se han practicado 549.138 lanzamientos por parte de Juzgados de Primera Instancia en España,⁴⁰ de los cuales 331.145 de ellos eran consecuencia de procedimientos derivados de la LAU. Es decir, un 60,0% de los lanzamientos ejecutados por los órganos jurisdiccionales en España han provenido de un juicio de desahucio.⁴¹ De forma que, de media se han llevado a cabo 33.115 lanzamientos por año. Importante destacar también que el mayor número de lanzamientos ejecutados propios de procesos arrendaticios

³⁹Se trata de un conjunto de informes publicados por el órgano gobernador del Poder Judicial. De entre sus distintas funciones, ésta se refiere a la de recopilación de datos de la experiencia judicial en España y su publicación. Mediante la sección de *Estadística Judicial* y concretamente la serie de estudios e informes *Efecto de la Crisis en los órganos judiciales* se busca “mostrar el volumen de los procedimientos y ejecuciones más directamente afectados por las fluctuaciones de la actividad económica y especialmente por los periodos de crisis (...) Los datos presentados corresponden a concursos, demandas de despidos y de reclamación de cantidad, procedimientos monitorios, ejecuciones hipotecarias, y lanzamientos. Siendo este último dato el que más se corresponde con lo conocido popularmente como “desahucios”.”

⁴⁰ Los datos analizados por mi parte respecto al conjunto de datos presentados por el CGPJ corresponden al periodo temporal 2013-2022. Destacar la definición que hace este órgano del lanzamiento “Se contabiliza un lanzamiento por cada bien inmueble cuyo lanzamiento o entrega posesoria se acuerde, con independencia de los señalamientos que genere y del tipo de proceso en el que se acuerde o la fase en que éste se encuentre, siempre que implique un cambio en la posesión de un inmueble, y sin tener en cuenta si se trata de una finca rústica o urbana ni si es o no una vivienda. A efectos estadísticos, se incluirán en este apartado tanto los lanzamientos que se acuerden en fase de ejecución como las entregas de posesión, o las resoluciones que supongan la entrega mediata por entrega voluntaria del bien sea ésta a la parte directamente o en el órgano judicial”. Por tanto, los datos han de ser tratados escrupulosamente.

⁴¹ El 40% restantes de lanzamientos practicados corresponden a lanzamientos “como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria” en un 34,8% y a “otros lanzamientos practicados” en un 4,86%

corresponden a los años inmediatamente posteriores a la crisis y a los de la recuperación económica (2013-2018). A partir de este periodo, el número se reduce considerablemente.⁴² Habiendo destacado este hecho, es relevante destacar otro; que desde el año 2020 el número de lanzamientos realizados en este sentido está aumentado de nuevo, sin llegar a las cifras anteriores al año 2020.

Seguir con el estudio empírico de los datos compilados por el CGPJ y directamente obtenidos por la realidad en la que se encuentra la Justicia española permite ahondar en esta cuestión. A continuación se combinan los datos anteriores sobre lanzamientos con los obtenidos respecto a los procesos arrendaticios, siendo las principales conclusiones las siguientes:⁴³

- (1) En España entre los años 2013 y 2022 se produjeron 545.732 procesos arrendaticios.⁴⁴ En consecuencia, el 61,05%⁴⁵ de los juicios vinculados a un contrato de arrendamiento llevaron aparejado un lanzamiento y, por ende, el mismo porcentaje de procesos judiciales contaban, como mínimo, con una acción de desahucio.

- (2) En este mismo lapso temporal, los procesos arrendaticios relativos a inmuebles para uso de vivienda supusieron el 84,19%, frente al 15,81%⁴⁶ de los procesos vinculados a un uso distinto de vivienda, tal y como distingue la LAU.⁴⁷

⁴² Concretamente, en un 26%.

⁴³ Este informe es parte de la misma actividad estadística que la correspondiente a los lanzamientos y se titula Arrendamientos Urbanos (para los años 2013 a 2020) y Resoluciones dictadas en procedimientos sobre arrendamientos urbanos (para 2021 y 2022), y “proporciona información sobre las resoluciones dictadas en los procedimientos sobre arrendamientos urbanos”

⁴⁴ Entiéndase por proceso arrendaticio todo proceso judicial basado en un contrato de arrendamiento y en la LAU

⁴⁵ Esta cifra se obtiene al dividir al nº total de lanzamientos derivados de la LAU el nº total de procesos arrendaticios derivados de la LAU y multiplicarlo por 100, siempre respecto a los años 2013 a 2022.

⁴⁶ Ambos porcentajes se obtienen sumando todas las sentencias y decretos de los años 2013 a 2022 y distinguiendo en función del tipo de arrendamiento. Posteriormente se divide al nº total de procesos de cada tipo el nº total de procesos y se multiplica por 100

⁴⁷ En su exposición de motivos, la LAU establece lo siguiente respecto a esta cuestión “La ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría esta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a estos.”

- (3) Que de la totalidad de procesos arrendaticios llevados a cabo, el 24,36% se resolvieron mediante dictado de sentencia por parte del Juez de Primera Instancia, mientras que el 75,64% de estos procesos se resolvieron mediante decreto dictado por el Letrado de Administración de Justicia.⁴⁸
- (4) Que de la totalidad de procesos arrendaticios, el 95,18% de ellos, es decir la inmensa mayoría, tuvieron como principal acción ejercitada en la demanda por el arrendador la falta de pago de la renta o cantidades asimiladas por parte del arrendatario.⁴⁹
- (5) Que para los años 2013 a 2019, más o menos, el 45% de los procesos resueltos mediante decreto del Letrado de Administración de Justicia (que constituyen el 75,64% del total de proceso) finalizaron con la “entrega de posesión” y el mismo porcentaje con “archivo para ejecución”,⁵⁰ respectivamente. Entorno al 2% finalizó mediante enervación.⁵¹ Sin embargo, resulta interesante la evolución de esta situación desde el año 2020 hasta la actualidad. Analizadas las formas de terminación de los juicios de desahucio resuelto mediante decreto, se concluye que desde el año 2020 el porcentaje de procesos que finalizan con “entrega de posesión” es considerablemente inferior al porcentaje de procesos finalizados mediante “archivo para ejecución”.⁵²

⁴⁸ Estos porcentajes se obtienen de la misma forma, sumando todos los procesos finalizados mediante sentencia y mediante decreto para los años observados y dividirle el nº total de procesos, posteriormente se multiplican las cifras por 100.

⁴⁹ De nuevo, esta cifra se obtiene sumando a todas las sentencias de procesos arrendaticios motivadas por una falta de pago de la renta o cantidades asimiladas el total de los procesos arrendaticios resueltos mediante decreto (en tanto que esta forma de terminación del proceso solo está prevista para juicios de desahucio por falta de pago como veremos) y al sumatorio dividirle el nº total de procesos arrendaticios y multiplicarlo por 100

⁵⁰ Define el CGPJ el término entrega de posesión como “Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase.”. Por su parte, define el archivo para ejecución como “Si el demandado, en el plazo concedido no desaloja el inmueble, paga al actor la totalidad de lo adeudado o comparece para formular oposición a la demanda.” En otras palabras, el primer supuesto implica el desahucio sin necesidad de lanzamientos y el segundo supuesto implica el despacho de ejecución, es decir, un lanzamiento futuro.

⁵¹ A su vez, define la enervación como “Si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición 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.” Supone, como se verá a continuación, una peculiaridad de los juicios de desahucio e implica la terminación del mismo sin surtir la acción de desahucio efecto jurídico

⁵² Ejemplo de ello es el año 2021. Del total de procesos resueltos mediante decreto (45.233) solo 6.792 (15%) supusieron el desahucio efectivo del arrendador y el 26.204 (57%) se encuentran en despacho de ejecución en aras de que se produzca el lanzamiento.

En definitiva, casi la totalidad de los procesos arrendaticios derivados de la LAU son de contratos de arrendamiento para uso de vivienda residencial y la causa de estos es el impago por parte del arrendatario de la renta o cantidades asimiladas. Asimismo, más de la mitad de estos procesos finalizan con un lanzamiento, por lo que nos lleva a concluir (por lo menos hasta el año 2022) que el porcentaje de desahucios efectivos en procesos arrendaticios es mucho mayor. Y por último, que las medidas adoptadas por el Gobierno en materia de protección del arrendatario han incidido en la Justicia española, en tanto que al suspender los desahucios y lanzamientos, gran parte de los procesos arrendaticios finalizan, en vez de con la acción de desahucio, con el archivo de la causa para su ejecución.

No se puede concluir más que lo siguiente: Los juicios por desahucio en España han sido muy frecuentes y la mayoría de ellos se han basado en la desprotección material del arrendador frente al arrendatario y con la resolución favorable al primero, mediante el desahucio y, a veces también, con el lanzamiento. Vista la relevancia práctica de la institución del desahucio, conviene estudiarlo desde una perspectiva legal y procesal, así culminar de entender su importancia y su tratamiento por parte del legislador.

3.3. SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN ESPAÑA:

Como se ha expuesto en la sección referida al mercado del alquiler en España y como se puede observar tras un análisis real de los procesos arrendaticios tratados por la Justicia Española, fruto de la crisis financiera del 2007 es el crecimiento paulatino del mercado del alquiler en España. El contexto económico desfavorable para gran parte de la sociedad española da lugar a la preeminencia por ésta, sobre todo en los sectores más vulnerables como los jóvenes, los inmigrantes o los parados,⁵³ del alquiler como régimen de tenencia de un inmueble para residir. En consecuencia, la demanda de vivienda destinada al alquiler comienza a aumentar, sin que la oferta lo haga del mismo modo. En este punto, el legislador adopta una posición proactiva en aras de estimular el mercado del alquiler en España que va a tener gran repercusión sobre los juicios de desahucio, en tanto que reforma su procedimiento.⁵⁴ Esta ley se consagra como una voluntad legislativa de

⁵³ *Vid.* las páginas 8 y 9 de este trabajo respecto a la demanda del alquiler en España

⁵⁴ Se trata de la aprobación de la ley Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

reforzar el mercado del alquiler en España. Se centra, concretamente, en garantizar la oferta de viviendas mediante la dotación de una mayor protección legal al arrendador.⁵⁵ Para ello opta el legislador por dos medidas. La primera trata de aumentar la libertad del arrendador respecto del inquilino y los contratos de arrendamiento y, la segunda, pretende mejorar y agilizar los procesos de desahucios cuando se da una controversia legal en el vínculo arrendaticio.⁵⁶ De esta forma se reforma el procedimiento judicial de los juicios de desahucio, en vistas de aumentar la seguridad jurídica del arrendador, que como se ha expuesto anteriormente, supone un estímulo de la parte de la oferta dentro del mercado del alquiler en España. Consecuencia de ello es el régimen legal del juicio de desahucio en España, consagrándose como un proceso judicial con especialidades y cuyo tratamiento procesal se analiza a continuación.

3.3.1. Sobre la relación entre el juicio verbal y el juicio de desahucio:

La norma procesal prevé una regulación especial para ciertos procedimientos que, por la naturaleza del fondo de la cuestión, requieren de un tratamiento procesal distinto. Éstos no se regulan en un *Libro* destinado a procesos especiales, sino que se opta por “regularlas como especialidades del procedimiento ordinario correspondiente”.⁵⁷ En consecuencia, se opta por el criterio material para enumerar los procesos con especialidades que han de desarrollarse según las reglas del juicio ordinario o verbal.

En su artículo 250.1.1º, la LEC establece que el juicio de desahucio ha de tramitarse conforme a las reglas procedimentales del juicio verbal. Por tanto, el juicio de desahucio es un procedimiento declarativo especial y de carácter verbal. La elección de este cauce tiene su razón de ser en el hecho de que el juicio verbal opera con mayor celeridad

⁵⁵ Así lo recoge la propia ley en su exposición de motivos cuando establece que estas medidas están “orientadas a fortalecer la seguridad jurídica de las partes y a fomentar el incremento de la oferta en el mercado del alquiler, (...)” Pág. 1

⁵⁶ La medida para aumentar la libertad del arrendador respecto del inquilino cuando la perfección de contratos arrendaticios, pasa por aumentar los supuestos en los que no cabe la prórroga obligatoria del contrato y modifica la LAU. (artículo 1) “No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial”. Por su parte, la medida para agilizar los procedimientos arrendaticios relativos a los juicios de desahucios, pasa por, entre otras cosas, someter al mismo régimen jurídico los procesos de falta de pago de rentas y los de desahucio y modifica la LEC.

⁵⁷ Banacloche, J. & Cubillo, I. J. (2018). Aspectos fundamentales de Derecho procesal civil. *op. cit* Pág. 483

respecto del juicio ordinario.⁵⁸ En consecuencia, se pretende dar una solución procesal para “agilizar un proceso cada vez más frecuente, ofreciendo una postura claramente protectora en favor de los arrendadores, a fin de poder evitar posibles irregularidades dentro del mercado arrendaticio, tratando de ofrecer una mayor seguridad jurídica para estos, cada vez más significativa.”⁵⁹

A su vez, este artículo establece una tipología de juicios de desahucio, que si bien se desarrollan según el juicio verbal, existen diferencias entre ellos. Por un lado, se recoge los juicios de desahucio por falta de pago o expiración del plazo legal (Artículo 250.1.1º), siendo el objeto de estos procesos la resolución de un contrato de arrendamiento y la restitución de la posesión del inmueble en arriendo, utilizando si fuere preciso, el lanzamiento forzoso del arrendatario.⁶⁰ Por otro lado, se reconoce el juicio de desahucio por posesión en precario (250.1.2º), cuya finalidad es la de “hacer cesar en la tenencia o disfrute de un inmueble a quien lo ocupa, sin pagar renta o merced, y sin razón en derecho distinta de la mera liberalidad o tolerancia del propietario del referido inmueble”.⁶¹

A continuación el estudio se centra en los dos primeros casos y en destacar las especialidades de este proceso judicial.

- (1) Carácter sumario del juicio de desahucio: (artículo 447.2 LEC)⁶² El juicio de desahucio es un proceso sumario, en tanto que concede a la parte solicitante una tutela provisional que sirve para zanjar temporalmente el conflicto planteado.⁶³ Es decir, la obtención de una respuesta provisional es el objeto de este proceso que busca resolverse de forma ágil. En consecuencia, la sentencia que se dicta carece de fuerza de cosa juzgada material, pudiéndose iniciar otro juicio posterior relativo a la cuestión planteada en el proceso sumario.

⁵⁸ Ejemplo de ello es el hecho de que no exista la fase de audiencia previa o que el juicio verbal dispone de plazos más breves para la realización de distintos trámites.

⁵⁹ Fernández de la Mata, C. (2014). Trabajo de Fin de Grado; El Juicio de desahucio por falta de pago. Régimen jurídico y análisis procedimental. León: Buleria (Repositorio oficial de la Universidad de León) Pág. 8

⁶⁰ Durán, C. (2010). La enervación de la acción de desahucio. Practica de Tribunales, no 71. Págs. 34-40.

⁶¹ SAP Barcelona, de 6 de julio de 2020 (ROJ: 6843/2020). Fundamento de Derecho- segundo- Pág. 3

⁶² “No producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las 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, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumarias.”

⁶³ Banacloche, J. & Cubillo, I. J. (2018). Aspectos fundamentales de Derecho procesal civil. *op, cit* Pág. 493

- (2) Carácter acumulativo del juicio de desahucio: (437.4.3º LEC) En el juicio de desahucio se prevé que el arrendador demandante acumule subjetiva y objetivamente la acción de reclamación de rentas o cantidades análogas, al mismo tiempo que la acción de desahucio. Ambas se tramitan por el procedimiento verbal. Respecto al alcance de la sumariedad para ambas acciones, la jurisprudencia ha reiterado que no es pleno, pues la acumulación de ambas acciones no desnaturaliza el carácter plenario de la reclamación de rentas.⁶⁴
- (3) Carácter monitorio del juicio de desahucio: (artículo 440.3. LEC) Recordemos que en el proceso monitorio se pretende la rápida obtención de un título de ejecución de deudas dinerarias, radicando su especialidad en que en el caso de una actitud pasiva por el deudor (no comparecencia) ello se considera un allanamiento tácito a la reclamación del acreedor, sin posibilidad ulterior de discusión sobre la deuda.⁶⁵ En el caso del juicio de desahucio por falta de pago, admitida la demanda el LAJ ha de requerir al deudor para que en plazo de diez días o bien pague, o bien desaloje la finca, o bien se oponga a la reclamación y acuda a la vista. Si el arrendatario demandado no responde al requerimiento ni comparece en la vista, se dicta decreto dando por finalizado el proceso y se despacha para ejecución procediendo al lanzamiento.⁶⁶
- (4) Carácter ejecutivo de juicio de desahucio: (artículo 549.3 LEC). Conforme al artículo 117.3 CE se le reconoce la potestad jurisdiccional la potestad para hacer ejecutar lo juzgado, de modo que no existe la idea de una tutela judicial completa ni efectiva, si los Tribunales carecen de la potestad de llevar a su cumplimiento efectivo aquello que ha declarado.⁶⁷ Ello es de gran relevancia para los juicios de desahucio. Respecto a estos, La ejecución no dineraria (es decir, el lanzamiento) que condena al demandado a entregar la posesión del inmueble al arrendador, se practicará sin necesidad de instar el despacho de ejecución si el demandante en su escrito de demanda de desahucio solicitó la ejecución de la misma. Además, para los juicios de desahucio por falta de pago, no se atiende al plazo genérico de 20 días desde la notificación al condenado de la sentencia para proceder al despacho

⁶⁴ Sánchez, M. (2020). Cosa juzgada de la acción de reclamación de renta acumulada a la de desahucio: alcance del artículo 447.2 LEC. Madrid: Lefebvre

⁶⁵ Así queda recogido en el artículo 816 de la LEC, sobre el proceso monitorio

⁶⁶ *Vid.* el artículo 440.3. de la LEC

⁶⁷ Banacloche, J. & Cubillo, I. J. (2018). Aspectos fundamentales de Derecho procesal civil. *op. cit* Pág. 419

de ejecución, pues dictado el auto de ejecución, se orden inmediatamente el abandono.

3.4. TRATAMIENTO PROCESAL DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN ESPAÑA:

Una vez expuesta la realidad de los juicios de desahucio en España y destacadas las principales especialidades sobre los mismos, corresponde ahora el análisis de la tramitación procedimental del juicio de desahucio, en tanto que ello permite entender desde el Derecho Procesal cómo se desarrollan este tipo de procesos judiciales. Por su importancia, este trabajo se centra en el juicio de desahucio por falta de pago. En consecuencia se analizan las distintas fases o momentos procesales de este juicio y otras consideraciones necesarias.

3.4.1. Consideraciones previas:

Tal y como se ha recogido con anterioridad, se tramitan por el procedimiento de juicio verbal cualquiera que sea su cuantía, todas las demandas que versen sobre el impago de una renta o cantidad debida por el arrendatario y que pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana, dada en arrendamiento, tanto ordinario como financiero, o en aparcería, puedan recuperar la posesión de esta.⁶⁸ En consecuencia, este tipo de proceso judicial se centra en comprobar la conducta del arrendatario y concluir si ésta es subsumible en la causa resolutoria del contrato de arrendamiento. Para llevar a cabo esta tarea procesal, resulta esencial el elemento del precio. Se consagra como una de las principales obligaciones del arrendatario como contraprestación por el uso del inmueble.⁶⁹ Asimismo, se establece como principal garantía para el arrendador, pues su impago permite la resolución del contrato arrendaticio.⁷⁰

El precio en estos casos se muestra en la figura de la *renta* y de *otras cantidades debidas* y su configuración legal es de gran relevancia tanto para el propio juicio de desahucio

⁶⁸ Fernández de la Mata, C. (2014). Trabajo de Fin de Grado; El Juicio de desahucio por falta de pago. Régimen jurídico y análisis procedimental. León: Buleria (Repositorio oficial de la Universidad de León) Pág. 26

⁶⁹ Artículo 1555.1º del CC “El arrendatario está obligado: 1.º A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos (...)”

⁷⁰ Artículo 1556 del CC “Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.”

como para el mercado de la vivienda, pues es parte del objeto de los contratos de arrendamiento. Respecto a la renta, nuestro Ordenamiento Jurídico reconoce la libre autonomía de las partes para fijarla,⁷¹ también se establece la potestad de las partes para actualizar las rentas⁷² y la potestad del arrendador de elevar la renta con la condición de que se hayan cumplido tres años del contrato y se hayan realizado mejoras en el inmueble arrendado.⁷³ No obstante, esta libertad que otorga la ley se ve restringida por sucesivas reformas en aras de regular el mercado del alquiler en España y reforzar la posición del arrendatario.⁷⁴ Importante destacar que en el juicio de desahucio por impago de renta o cantidades asimiladas la exactitud en la fijación de la renta es obligación para la sustanciación del proceso, ya que en caso contrario se tramita por juicio ordinario.⁷⁵

Respecto de las cantidades debidas, el artículo 20.1 de la LAU permite la libertad de las partes para pactar expresamente la obligación de pago por parte del arrendatario de ciertos gastos generales,⁷⁶ cuestión no exenta de disputa en los tribunales españoles, sobre todo en lo relativo a la obligación de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

⁷¹ Artículo 17.1 de la LAU sobre la determinación de la renta: “1. La renta será la que libremente estipulen las partes.”

⁷² Artículo 18.1 de la LAU: “Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos. (...)”

⁷³ Artículo 19 de la LAU: “La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora (...)”

⁷⁴ Ejemplo de ello son los recientes Reales Decretos-ley aprobados por el Gobierno actual que limitan la subida del alquiler al 2% (lo que implica la actualización de la renta) para todos los contratos de arrendamiento vigentes hasta final del año 2023

⁷⁵ Esta exigencia está consolidada por la doctrina jurisprudencial. Ejemplo de ello es la sentencia SAP Valencia, de 15 de enero de 2001, su FJ 3º concluye: “El actor sustenta su pretensión en que en el juicio de desahucio no se pudieron suscitar cuestiones complejas relativas a la determinación de la renta, para justificar con esto que dichas cuestiones complejas pueden y deben ser abordadas y resueltas en el presente procedimiento, pero la Sala no puede compartir tal parecer, porque es unánime la jurisprudencia que sienta que de concurrir cuestiones complejas en un juicio de desahucio que afecten a la determinación de la renta lo correcto en derecho es desestimar el desahucio, ya que su procedencia cuando se funda en la falta de pago de las rentas, cual era el caso, ha de partir de la existencia de una merced cierta y determinada.”

⁷⁶ Artículo 20.1 LAU: “Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario (...)”

Habiendo aclarado cuestiones relevantes respecto del precio, el cual se consagra como objeto del juicio de desahucio por impago, conviene recoger las fases más importantes de este procedimiento.

3.4.2. Competencia:

La competencia es un presupuesto procesal relativo al órgano jurisdiccional,⁷⁷ y supone determinar dentro del orden civil qué órgano judicial integrante tiene competencia para conocer de una demanda de desahucio por impago. Respecto de la competencia objetiva, no existe previsión específica para estos procesos, por lo que según el artículo 45 LEC, los Juzgados de Primera Instancia son los órganos judiciales encargados de conocer los asuntos civiles que por disposición expresa no se hallen atribuidos a otros tribunales.⁷⁸ Sin embargo, la competencia territorial en los juicios de desahucio sí se consagra como una especialidad, en tanto que corresponderá a los Juzgados de Primera Instancia del lugar donde esté sito el inmueble conocer de los juicios de desahucio por impago de renta.⁷⁹ Esta previsión resulta un fuero imperativo y supone la no aplicación de los fueros genéricos de los artículos 50 y 51 LEC, que atribuyen la competencia territorial a los Juzgados del domicilio del demandado.

3.4.3. Acumulación de acciones y reconvención:

En primer lugar, es un asunto capital del juicio de desahucio conocer si existe la posibilidad por parte del actor de acumular acciones contra el arrendatario, sobre todo la acción de desahucio y la acción de reclamación de cantidades debidas, en concepto de renta, pues en estos supuestos el presunto perjuicio va más allá de la mera pérdida de posesión del inmueble, también está presente el lucro cesante originado tras la falta de recepción de la renta.

⁷⁷ La profesora Ruiz de la Cuesta define hábilmente el concepto de presupuesto procesal y los clasifica: “Los presupuestos procesales son requisitos formales que necesariamente deben concurrir para poder constituir válidamente un determinado proceso y que el Juez pueda dictar una sentencia que resuelva sobre el fondo del asunto. De forma que la apreciación, de oficio o a instancia de parte, de la ausencia de algún presupuesto procesal insubsanable, da lugar a dictar la resolución del procedimiento impidiendo de esta forma conocer sobre el fondo del asunto.”

⁷⁸ Artículo 45 LEC: “Corresponde a los Juzgados de Primera Instancia el conocimiento, en primera instancia, de todos los asuntos civiles que por disposición legal expresa no se hallen atribuidos a otros tribunales. Conocerán, asimismo, dichos Juzgados de los asuntos, actos, cuestiones y recursos que les atribuye la Ley Orgánica del Poder Judicial. ”

⁷⁹ Artículo 52.1.7º LEC: 1.º “No se aplicarán los fueros establecidos en los artículos anteriores y se determinará la competencia de acuerdo con lo establecido en el presente artículo en los casos siguientes: (...) 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”.

El legislador ha optado, como excepción a la regla general de prohibición de acumulación objetiva de acciones para el juicio verbal, por permitir en los juicios de desahucio por impago la acumulación al ejercicio de la acción de desahucio por falta de pago, la reclamación de cantidades debidas.⁸⁰ Importante destacar a este respecto que esta cuestión ha sido objeto de sucesivas reformas que se han centrado en hacer más favorable al arrendador demandante la posibilidad de acumular acciones en el juicio de desahucio por impago, agilizando el procedimiento y agrandando los supuestos de acumulación subjetiva para el caso.⁸¹ De esta forma, se permite la tramitación por el cauce de juicio verbal la acción acumulada de ambas pretensiones independientemente de la cuantía y, al mismo tiempo, el actor puede ejercer ambas acciones, no sólo contra el arrendatario demandado, sino contra el fiador o avalista solidario. No obstante, importante destacar que para que sea válida esta acción se requiere que el actor haya requerido previamente el pago y este requerimiento haya sido omitido o no atendido.

Respecto de la Reconvención, como afirma ADAN DOMÈNECH,⁸² es una contrademanda que al contestar la demanda, formula el demandando, aprovechando el proceso contra él planteado y que se dirige frente al demandante o frente a éste y otras personas que pueden estimarle litisconsortes voluntarios o necesario del mismo. En los juicios verbales sumarios, entre los cuales se encuentran los juicios de desahucio por impago de renta o cantidades debidas, se recoge la prohibición expresa de la reconvención en el artículo 438.2 LEC.⁸³

3.4.4. La Demanda y su contenido:

⁸⁰ Así queda establecido en el artículo 437.4.3º LEC: “No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes: (...) La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho.”

⁸¹ Ello se consiguió con dos reformas de este artículo. La primera gracias a la Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la venta de Bienes de Consumo. Esta ley introdujo una reforma importante, pues permitió la acumulación de la acción de reclamación de rentas a los juicios de desahucio por impago independientemente de la cuantía de éstas, mientras que anteriormente existía un límite de 3.000 euros en razón de cuantía. Si las cantidades debidas superaban esta cuantía, el procedimiento debía tramitarse por el juicio ordinario y ello suponía la pérdida de la celeridad del proceso. La segunda, gracias a 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. En esta ley se prevé que el actor acumule las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho.

⁸² Adan F. (2023). La reconvención en el ámbito civil. Barcelona: Vlex; Información jurídica inteligente.

⁸³ Artículo 438.2 LEC sobre reconvención: “En ningún caso se admitirá reconvención en los juicios verbales que, según la ley, deban finalizar por sentencia sin efectos de cosa juzgada ”

La demanda en los juicios de desahucio por impago reviste la forma propia de los juicios verbales y ésta, a su vez, sigue en su contenido y forma aquella propia del juicio ordinario. Destacamos como elementos básicos de toda demanda: la identificación de las partes, el *petitum* y la causa de pedir.⁸⁴ No obstante y como hemos visto, el juicio de desahucio es un juicio verbal especial y, por tanto, también respecto de la demanda existen especialidades cuyo análisis es objeto de este apartado.

Respecto de la determinación de la cuantía procesal, que se concreta en función del interés económico recogido en la demanda, en los juicios de desahucio por impago ha existido debate doctrinal.⁸⁵ Parte de la corriente doctrinal entendía que la cuantía en estos procesos venía determinada por el valor del inmueble, como señala el artículo 251.2 LEC y se veía apoyada por cierta jurisprudencia.⁸⁶ Por el contrario, otros entendían que la cuantía del proceso había de determinarse por el criterio establecido en el artículo 251.9. LEC, recogiendo que la cuantía se fija por el valor de una anualidad de renta.⁸⁷ Esta problemática vino a ser resuelta con la aprobación de la Ley de agilidad procesal, en tanto que modificó el apartado noveno del artículo 251 LEC y la segunda regla del artículo 252. Así, esta reforma del juicio de desahucio establece que la determinación de la cuantía

⁸⁴ Así lo recoge el profesor Banacloche cuando estima que la demanda es el instrumento formal donde se recoge la acción ejercitada y esta acción se identifica a través de los tres elementos mencionados. El profesor recoge esta identificación dentro del apartado del libro destinado a la identificación del objeto proceso civil que no es otro que la *res de qua agitur*, es decir, la cuestión sobre la que se discute, la tutela jurídica reclamada. En definitiva, esta autor sostiene que el objeto del proceso civil consiste en la concreta tutela que el demandante solicita frente al demandado, en un acción concretada en el derecho y plasmada en la demanda.

⁸⁵ La determinación de la cuantía procesal es cuestión capital de todo proceso judicial y atañe al demandante, en tanto que ha de tener enorme relevancia para determinar cuestiones sobre el proceso. Tal y como se recoge en el Diccionario Panhispánico del español jurídico: Actividad consistente en fijar el valor económico de un proceso en aplicación de las reglas contenidas en la ley. La determinación de la cuantía es necesaria para concretar el órgano judicial competente y el tipo de procedimiento a seguir, la fijación de las costas procesales y, en ocasiones, el acceso a los recursos extraordinarios (por ejemplo, la casación). En el proceso civil, la determinación de la cuantía es una obligación que incumbe al demandante y que ha de expresar en la demanda”

⁸⁶ SAP CO 567/2005 ; FJ 3º: “Por lo que hace a la cuantía del pleito, el motivo debe correr igual suerte que el anterior, pues la regla 9a del art. 251 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es bien clara en la materia cuando, en su ultimo inciso, remite a la 3a (que a su vez lo hace a la 2a), de tal manera que, en los casos en los que, como el presente, se reclame la posesión del bien arrendado, y aquí, como antes se dice, no solo se pide la resolución del contrato de arrendamiento, sino también, y además, que se condene a los demandados ,a desalojar la citada vivienda, debiendo dejarla libre, expedita y a disposición de mi mandante con apercibimiento a los demandados de proceder a su lanzamiento”, eso es lo que se hace, razón por la cual, en tal caso, había de estarse para fijar la cuantía, al valor del bien al tiempo de interposición de la demanda y no al criterio que pretende la parte recurrente”

⁸⁷ Artículo 251.9º LEC: “La cuantía se fijará según el interés económico de la demanda, que se calculará de acuerdo con las reglas siguientes: (...) 9.a En los juicios sobre arrendamientos de bienes, salvo cuando tengan por objeto reclamaciones de las rentas o cantidades debidas, la cuantía de la demanda será el importe de una anualidad de renta, cualquiera que sea la periodicidad con que ésta aparezca fijada en el contrato. ”

procesal en estos procedimientos depende de la acción ejercitada. Si solo se ejercita la acción de desahucio, la cuantía es igual al importe de una anualidad de la renta, mientras que si se acumula esta acción con la acción de reclamación de rentas, la cuantía del proceso viene determinada por la acción con mayor valor, y no la suma de ambas.⁸⁸

En los juicios de desahucio por impago, el legislador reconoce la institución procesal de la condonación, que en este caso implica la extinción de la obligación del arrendatario demandado de hacer frente a las deudas devenidas por impago de renta o cantidades asimiladas y otras cuantías propias del proceso (como las costas) si éste se compromete al desalojo efectivo del inmueble en el plazo establecido en la demanda y autorizado por la norma procesal.⁸⁹ Entendemos que es beneficioso para la situación del juicio de desahucio y, por ende, del mercado del alquiler en España el hecho de que se permita la condonación, pues facilita la terminación pacífica de este tipo de procesos y permite la recuperación efectiva del inmueble, que suele ser la principal voluntad del arrendador.

Habiendo recogido la condonación, es destacable analizar que en el mismo precepto legal, se recoge la potestad del arrendador para incluir en la demanda la solicitud de ejecución de lanzamiento, de esta forma se solicita fijación para fecha del lanzamiento y en caso de no hallar respuesta al requerimiento, se procede automáticamente al lanzamiento, sin necesidad de instar al despacho de ejecución. También entendemos que esta medida tiene razón de ser, pues en muchos casos el arrendatario actúa de mala fe y el arrendador sabe que hará caso omiso al requerimiento y a la vista, por lo que es una medida para agilizar el proceso.

Por último, respecto al contenido de la demanda, el legislador establece una exigencia formal única para el juicio de desahucio por impago de renta o cantidades asimiladas, a saber, el necesario pronunciamiento por parte del arrendador si cabe o no enervación del

⁸⁸ Artículo 252.2º y 252.32 LEC: ” 2. Si las acciones acumuladas provienen del mismo título o con la acción principal se piden accesoriamente intereses, frutos, rentas o daños y perjuicios, la cuantía vendrá determinada por la suma del valor de todas las acciones acumuladas.(...) Sin perjuicio de lo anterior, si las acciones acumuladas fueran la de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y la de reclamación de rentas o cantidades debidas, la cuantía de la demanda vendrá determinada por la acción de mayor valor. “3. Cuando en una misma demanda se acumulen varias acciones reales referidas a un mismo bien mueble o inmueble, la cuantía nunca podrá ser superior al valor de la cosa litigiosa. ”

⁸⁹ En el artículo 437.3 se recoge la potestad de condonar por parte del arrendador siempre y cuando el arrendatario desaloje el inmueble en cuestión. Esta condonación puede ser total o parcial, y en la demanda se ha de establecer la cuantía concreta y el plazo para el desalojo, que no podrá ser inferior a 15 días desde la notificación de la demanda

desahucio (art. 439.3º LEC). Según BANACLOCHE y DEL CUVILLO, esta figura se contempla en el art. 22.4 LEC, y permite al arrendatario poner fin al proceso de desahucio, manteniéndose en la posesión del inmueble, siempre que pague o deposite en el Juzgado lo que deba una vez requerido por el Letrado de la Administración de Justicia, y sea la primera vez que se le demanda por esa causa o no se le haya requerido de pago con al menos treinta días de antelación a la presentación de la demanda. En todo caso, el arrendatario deberá abonar las costas devengadas hasta entonces (art 22.5 LEC) y cuando el arrendador crea que no procede la enervación, habrá que celebrarse la vista.⁹⁰ La enervación, como la condonación, permite terminar el proceso de desahucio de forma pacífica y más rápidamente, si existe acuerdo de voluntades, por ese motivo nos resulta una buena opción por parte del legislador recoger esta institución. Además, da al arrendador más libertad, en tanto que, si bien con la condonación el interés principal era la recuperación efectiva del inmueble, con la enervación lo que se pretende es el pago de la deuda y mantener el vínculo arrendaticio.

3.4.5. Decreto de admisión de la demanda:

Interpuesta la demanda por parte del arrendador demandante, compete al Letrado de Administración de Justicia conocerla y éste procederá a su admisión, mediante dictado de decreto, o en su caso remitirla al Juez si no se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 439 LEC. En definitiva, es el Letrado de al Administración de Justicia quien ostenta la potestad de admitir a trámite la demanda, mientras que es el Juez el encargado de su inadmisión.⁹¹ No creemos oportuno profundizar en el análisis que se realiza de oficio sobre las causas para inadmitir la demanda en el juicio de desahucio por falta de pago, por tanto, siguiendo el desarrollo normal del proceso, admitida la demanda, el LAJ dicta el decreto de admisión en el que se ordena el requerimiento al demandado.

3.4.6. Requerimiento al demandado:

En este momento procesal se observa el carácter monitorio del juicio de desahucio por falta de pago. El LAJ requiere al arrendatario que en un plazo de diez días o bien desaloje el inmueble, pague al demandante las deudas, enerve el desahucio o bien se oponga a la demanda, y para el caso de que no se halle respuesta positiva a ninguna de estas opciones,

⁹⁰ Banacloche, J. & Cubillo, I. J. (2018). Aspectos fundamentales de Derecho procesal civil, 4º ed., Madrid: Wolters Kluwer. *op, cit* Pág. 497

⁹¹ Tal y como se recoge en el artículo 404 LEC.

se dicta decreto poniendo fin al juicio de desahucio y se procede al lanzamiento en la fecha señalada.⁹² En el propio requerimiento también se expresara la fecha en la que tendrá lugar la vista (si existe oposición por parte del demandante) y del lanzamiento (si no hay oposición).

3.4.7. Conductas del demandado ante el requerimiento:

Admitida la demanda a trámite y en el plazo en el que se requiere al demandado, éste puede adoptar las siguientes conductas, cada una de las cuales incide de manera distinta en el proceso:

- Desalojo del inmueble y pago de la deuda: En este caso se entiende que el desahucio alcanza su objetivo de manera extraprocesal. De esta forma, El Letrado de Administración de Justicia dicta decreto y archiva el proceso.

- Desalojo del inmueble e impago de la deuda: 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, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.⁹³

- Aceptación de la condonación: Asimismo, el demandado puede aceptar el compromiso que plasma el actor en la demanda y recogido en el artículo 437.3 LEC. A estos efectos la aceptación equivale al allanamiento de las posibles pretensiones por parte del demandante. (artículo 440.3º II LEC). De no cumplirse con el plazo para el desalojo establecido, éste no surte efectos y se lleva a cabo el lanzamiento.⁹⁴

⁹² Todo ello queda recogido en el artículo 440.3º LEC y 440.4º LEC

⁹³ Artículo 440.3º.VI

⁹⁴ Artículo 21.3 LEC: “ Si el allanamiento resultase del compromiso con efectos de transacción previsto en el apartado 3 del artículo 437 para los juicios de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, la resolución que homologue la transacción declarará que, de no cumplirse con el plazo del desalojo establecido en la transacción, ésta quedará sin efecto, y que se llevará a cabo el lanzamiento sin más trámite y sin notificación alguna al condenado, en el día y hora fijadas en la citación si ésta es de fecha posterior, o en el día y hora que se señale en dicha resolución. ”

- Enervación del desahucio: Según el depj, la enervación es una facultad que se concede al arrendatario demandado de desahucio de pagar la totalidad de lo debido al actor propietario o poner a disposición del mismo dichas cantidades en un determinado plazo y así evitar el desahucio.⁹⁵ En este sentido, supone que el arrendatario ha satisfecho las deudas devenidas con el arrendatario y finaliza de forma anticipada del juicio de desahucio, en tanto que no se juzga la acción solicitada y pudiendo éste permanecer en el inmueble y sin extinguirse el contrato arrendaticio, en los términos del artículo 22.4 LEC. Es importante destacar que la enervación no se consagra como un *derecho procesal* propio del arrendatario en detrimento del derecho sustantivo del arrendador, sino que nuestro Ordenamiento Jurídico lo estima como un oportunidad otorgada al arrendatario con el fin de evitar el desahucio, de esta forma se explica el carácter potestativo de su inclusión en la demanda por parte del actor. La acción se considera enervada cuando las cantidades debidas se hallen consignadas y debidamente acreditadas.

- Ni desalojo del inmueble ni pago de las deudas: En el supuesto de que el arrendatario guarde silencio frente al requerimiento, se produce automáticamente el lanzamiento, sin la necesidad de esperar a que el LAJ dicte decreto archivando el juicio y traslade al demandado para que inste a su ejecución.⁹⁶

- Oposición: En el requerimiento también se hace constar la posibilidad del demandado de oponerse a la demanda mediante la comparecencia en el plazo de diez días ante el Juzgado con el fin de alegar 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.⁹⁷ A tenor de la redacción que presenta la norma procesal, parece que el arrendatario solo puede oponerse cuando la enervación no se haya seguido por cauce legal. Dicho de otra forma, no cabe por parte del arrendatario la posibilidad de enervar y oponerse a la demanda. Esta tendencia ha sido resuelta por una reciente

⁹⁵ Diccionario panhispánico del español jurídico. (2023). enervar

⁹⁶ Esta es, a nuestro juicio, la principal y más importante reforma adoptada en aras de agilizar los procesos de desahucio y otorgar seguridad jurídica al arrendador, en tanto que se opta por blindar su posición y evitar dilaciones indebidas en los procesos judiciales.

⁹⁷ Artículo 440.3º I

sentencia del Tribunal Supremo en casación, el cual a este respecto dicta lo siguiente:

“No podemos considerar que, si la ley permite al arrendatario oponerse alegando que no debe en todo o en parte la cantidad pretendida, no quepa una enervación, con carácter subsidiario, oportunamente depositada, sobre el importe efectivamente adeudado, una vez que es judicialmente determinado, y que solo fuera factible una incondicionada consignación para pago, que finalizase el procedimiento de desahucio. No tiene sentido que se limite de la manera expuesta el derecho de defensa de la parte arrendataria, con la obligación de elegir entre oponerse o consignar, y, por lo tanto, vedándole la posibilidad de negar la deuda, tal y como es pretendida por el demandante y, al mismo tiempo, consignar para el supuesto de que su oposición no fuera estimada y, de esta forma, mantener, por una vez, la vigencia del vínculo arrendaticio concertado.”⁹⁸

En definitiva, procede alegar la enervación del desahucio de forma subsidiaria o *ad cautelam* a la oposición. Si el demandado comparece y formula oposición, se procede a la celebración de la vista en la fecha señalada en el requerimiento.

3.4.8. Vista oral y sentencia:

En el juicio de desahucio por falta de pago se dan dos especialidades en los trámites de vista y sentencia. En la vista oral, el demandado únicamente podrá probar y alegar cuestiones relativas a la enervación. (art.444.1.1º LEC). Se trata de una limitación a la potestad alegatorio y reflejo del carácter sumario de este proceso verbal especial. Asimismo, se ha añadido otra medida reciente que es la suspensión del procedimiento por vulnerabilidad del demandado. Esta medida se consagra como el principal mecanismo introducido por el Gobierno de España para proteger a las familias vulnerables afectadas recientemente por la coyuntura económica actual. Es de indudable importancia su mención, ya que altera por completo el normal desenvolvimiento del juicio de desahucio como procedimiento legal que se ha desarrollado hasta estos últimos años. En el artículo 441.5 LEC se recoge la obligación de oficio del Juzgado de notificar a los servicios sociales la situación de vulnerabilidad del arrendatario. Para el supuesto de que los servicios sociales competentes declaren la existencia de vulnerabilidad social y/o

⁹⁸ STS 4344/2021, de 29 de noviembre de 2021. FJ: núm. 2.3. Pág. 7

económica, procede la notificación al LAJ. En consecuencia, el proceso se declara suspenso hasta que se adopten las medidas que estimen oportunas. La suspensión será como máximo de un mes (o de tres en el caso de que el arrendador sea persona jurídica) a contar desde la recepción de la comunicación por parte de los servicios sociales. Suponemos que transcurrido este plazo el procedimiento se reanuda.

Por su parte, terminada la fase de la vista, el Juez tendrá que dictar sentencia sobre el fondo de la cuestión en el plazo de cinco días siguientes a la terminación de la vista, en contraposición al plazo genérico de diez días. (art. 447.1 LEC) Ello es también fruto de la celeridad de este proceso en concreto y de la voluntad del legislador por agilizar los juicios de desahucio y evitar dilaciones perniciosas para las partes, sobre todo el arrendador.

3.4.9. Recurso de apelación:

El artículo 449.1 y 449.2 establece la especialidad respecto de este proceso judicial concreto en lo relativo al acceso a la segunda instancia. Supone un requisito adicional para que el demandante pueda apelar la sentencia desfavorable y se trate de nuevo el fondo del litigio, mediante un nuevo examen del asunto, en tanto que obliga al arrendatario la prueba de haber satisfecho las rentas vencidas y las que deba pagar de forma adelantada en el momento de interposición del recurso. Convenimos que se trata de una medida oportuna, ya que supone un límite eficaz a la segunda instancia que permita dilatar el proceso de forma indebida, consagrándose en estos casos el recurso de apelación como una “última baza” del arrendatario para evitar el desahucio siendo este conforme al derecho. Muchas veces se emplea el acceso a una segunda instancia con fraude de ley, con el único objetivo de perjudicar aún más al arrendador y prolongar la posesión de un inmueble que, por derecho, no corresponde.

Expuesto a grandes rasgos las principales especialidades del juicio de desahucio por falta de pago, el cual es el más relevante y frecuente de los juicios por desahucio,⁹⁹ concluimos que este tipo de proceso judicial es tratado, sin atisbo de duda, de forma especial. Ello es así, en tanto que la realidad objeto del litigio, la falta de pago por parte del arrendatario, es un hecho muy frecuente y gravoso para el arrendador. Por tanto, pretende el legislador

⁹⁹ *Vid.* El apartado *sobre la realidad empírica de los juicios de desahucio en España.*

dar respuesta a esta realidad combatiendo esta situación, mediante la agilización del juicio de desahucio y la protección de la posición del arrendador. Entendemos que la fase procesal clave de este tipo de procesos es el requerimiento al demandado, y tras el estudio de las posibles conductas del mismo, convenimos que existen distintas posibilidad para evitar el desahucio y lanzamiento, que supone la pérdida de la relación arrendaticia y la confrontación entre las partes litigantes. No obstante, la nueva reforma de la LEC, introducida mediante los Reales Decretos-ley, altera profundamente esta situación, ello se comenta a continuación en las conclusiones.

4. CONCLUSIONES:

Finalizamos este Trabajo, tras el análisis en profundidad tanto fáctico como jurídico de ambas cuestiones, exponiendo las conclusiones obtenidas, siendo éstas las siguientes:

(1) El mercado del alquiler en España está menos consolidado frente a le media europea, fruto de esta falta de estabilidad es su sujeción a grandes cambios provocados por factores económicos y exógenos a él. En consecuencia, se producen fuertes distorsiones entre la oferta y la demanda de viviendas destinadas al alquiler. Ello se ejemplifica con el hecho de que desde la crisis financiera del 2008 se produzca un fenómeno dinámico de la demanda del alquiler de vivienda (sobre todo por parte de sectores vulnerables y en zonas geográficas muy concretas), frente a una rigidez en la oferta para este mercado (producido por una falta de estímulo sobre los agentes que operan en el lado de la oferta y por falta de seguridad jurídica en la figura del arrendador). Consecuencia de ello es el crecimiento generalizado del precio del alquiler en España.

(2) Que el contexto económico actual, desfavorable y marcado por una fuerte inflación de los precios, agrava estas diferencias entre la oferta y la demanda del alquiler en España y, por ende, se traduce en un aumento más notable del precio del alquiler en España.

(3) Que, como se deduce, consecuencia del estado del mercado del alquiler es el intento de la Administración por desarrollar políticas públicas que equilibren el mercado, enfocándose en proteger al arrendatario y buscar reducir su carga de gasto correspondiente al pago de la renta. De esta forma, se desarrollan medidas intervencionistas en el mercado, principalmente el control del precio del alquiler, el

control de las causas resolutorias de los contratos arrendaticios y la suspensión temporal de desahucios y lanzamientos.

(4) Que estas medidas, introducidas recientemente mediante Real Decreto-ley, inciden perniciosamente en la oferta de la vivienda del alquiler, en tanto que desincentivan a los agentes y reducen la seguridad jurídica del arrendatario. Pues, se reduce la rentabilidad bruta del alquiler como instrumento de inversión si el precio del inmueble viene regulado por el Estado y porque los mecanismos legales que protegen al arrendador frente al incumplimiento contractual del arrendatario se ven suprimidos, por lo menos de forma temporal.

(5) La incidencia del mercado del alquiler en la situación de los desahucios y, por tanto, de su traslación a una instancia judicial mediante el juicio de desahucio es clara. Primero, porque un mercado donde la demanda supera a la oferta, sobre todo en una etapa de recuperación económica y donde el inquilino forma parte de un segmento de la población vulnerable, da lugar a un aumento de los desahucios producido por la incapacidad de hacer frente al pago de la renta. Segundo, porque las medidas destinadas a regular el mercado del alquiler, en aras de proteger al arrendatario, incide en el funcionamiento de estos procedimientos mediante la suspensión temporal de los mismos.

(6) Los juicios de desahucio en España están siendo práctica constante en nuestros Tribunales, sobre todo en los años posteriores a la crisis y recientemente tras la pandemia. Que de entre todos ellos, destacan los juicios sobre vivienda residenciales y la causa principal es el impago de renta. Además de ello, gran parte de ellos se resuelven mediante decreto dictado por el Letrado de Administración de Justicia, por lo que muchas veces el arrendatario hace caso omiso del requerimiento. Asimismo, más o menos la mitad de estos procesos se resuelven con el desalojo pacífico y la otra mitad con la ejecución forzosa, es decir, mediante lanzamiento.

(7) Los juicios de desahucio son tratados por nuestro Ordenamiento Jurídico de forma singular, por lo que se les dota de un procedimiento con especialidades. Destacando el carácter sumario, acumulativo, monitorio y ejecutivo de este tipo de procesos. De ello se intuye la voluntad del legislador por proteger la posición del arrendador y dotarle de un mecanismo más rápido para la recuperación de la posesión del inmueble. Que este

tratamiento procesal especial refuerza la posición del arrendador, en tanto que le dota de mecanismos legales más ágiles y eficientes y se garantiza la seguridad jurídica. Por tanto, es un mecanismo de fomento de la oferta del mercado del alquiler y, en definitiva, una forma de incidir en el mercado del alquiler para tratar de estimular la oferta y equipararla al fenómeno de la demanda y así, en última instancia, combatir el alza generalizado del precio del alquiler.

(8) Recientemente se ha optado por medidas muy específicas, pero a la vez importantes, que inciden directamente, tanto sobre el mercado del alquiler como sobre el funcionamiento de los juicios de desahucio. En primer lugar, porque dotan al arrendatario de la potestad de prorrogar los contratos vigentes y no permiten la actualización de la renta. En segundo lugar, porque suspenden los desahucios y los lanzamientos para aquellos arrendatarios que prueben sus situación de vulnerabilidad económica y/o social.

(9) Que consecuencia de ello es la alternación en las formas en las que se están terminando estos procesos, pues el número de procedimientos dictador por decreto que finalizan mediante entrega de la posesión se ha visto reducido considerablemente y los procedimientos despachados para ejecución aumentan, en consecuencia, si bien están paralizados hasta que se permitan los lanzamientos. Asimismo, los principales agentes económicos y propietarios de viviendas en alquiler entienden que estas medidas son gravosas para su posición y ello debilita el mercado de la vivienda destinada al alquiler.

(10) A todo ello, nosotros opinamos que el esfuerzo por desarrollar un mercado del alquiler en España fuerte, estable, que sea capaz de no sucumbir de manera estrepitosa a factores desfavorables y, por tanto, no de lugar a aumentos generalizados del precio del alquiler en España, si bien notable, ha sido insuficiente. Máxime si se interfiere en la labor de la administración de Justicia y respecto a una cuestión tan capital como lo son los juicios de desahucio. El esfuerzo por desarrollar un procedimiento rápido y eficaz para la recuperación de la posesión por parte del arrendador cuando la otra parte incumple ha sido también insuficiente. Ejemplo de ello son las dificultades para recuperar la posesión y las dilaciones en el procedimiento. No convenimos, en este caso, con la posición de la Administración a este respecto, pues entendemos que las medidas de corte intervencionista, pueden ser eficaces a corto plazo, pero no permiten un desarrollo del mercado y suponen un pérdida de seguridad jurídica y una injerencia en el sector judicial.

En definitiva, lo que hemos buscado con este Trabajo de Fin de Grado es ofrecer un análisis de estas dos cuestiones para que se pueda concluir que efectivamente, no sólo están íntimamente relacionadas, sino que esta relación es tensa. Es decir, que parecen ser instancias opuestas, en tanto que el desarrollo de una puede suponer el perjuicio de la otra. Sin embargo, creemos que ello no ha de ser obligatoriamente así y, por tanto y a modo de colofón, creemos que la salida a esta disyuntiva que presenta este Trabajo, que no es otra que la precaria situación tanto del mercado del alquiler como de los procesos de desahucio, pasa por el establecimiento de un marco económico y legal capaz de acercar ambas cuestiones y no oponerlas, de forma que las medidas que se adopten fomenten tanto la economía española como su sistema jurídico y que, por tanto, fortalezcan el Estado de Derecho.

5. BIBLIOGRAFÍA:

Alonso, J. A. (2021). Lecciones sobre economía mundial. Decima edición. Pamplona: Editorial Civitas /Thomson Reuters.

Adan, F. (2023). La reconvencción en el ámbito civil. Barcelona: Vlex- La Información jurídica inteligente. Disponible en: <https://vlex.es/vid/reconvenccion-ambito-civil-380391346>

Banacloche, J. & Cubillo, I. J. (2018). Aspectos fundamentales de Derecho procesal civil, 4º ed., Madrid: Wolters Kluwer.

Consejo General del Poder Judicial. (2022a). Estadística judicial; Datos penales, civiles y laborales; Civil y laboral; Arrendamientos Urbanos (2013-2020). Estadísticas Arrendamientos Urbanos: Año 2013-2020.

Consejo General del Poder Judicial. (2022b). Estadística judicial; Datos penales, civiles y laborales; Civil y laboral; Efecto de la Crisis en los órganos judiciales. Datos sobre el efecto de la crisis en órganos judiciales- Anual 2022. Disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/>

Consejo General del Poder Judicial. (2022c). Estadística judicial; Datos penales, civiles y laborales; Civil y laboral; Resoluciones dictadas en procedimientos sobre Arrendamientos Urbanos (2021 y 2022).

Constitución española. (1978). (BOE núm.311, de 29 de diciembre de 1978).

De Espínola, R. J. & Ramos, A. (2021). Economía española: De la crisis del ladrillo a la del coronavirus. Madrid: Editorial Universitas, S.A. 11-14.

Diccionario Panhispánico del español jurídico. (2023). Disponible en: <https://dpej.rae.es/lema/determinación-de-la-cuant%C3%ADa-del-litigio>

Duarte, M. J. (2022). Estas son las diez ciudades más pobladas de España este año. Viajes. National Geographic. Disponible en: https://viajes.nationalgeographic.com.es/lifestyle/estas-son-diez-ciudades-mas-pobladas-espana-este-ano_17716

Durán, C. (2010). La enervación de la acción de desahucio. Practica de Tribunales, no 71. Págs. 34-40.

Fernández A. (2003). La política de vivienda en España durante el franquismo. Estudios Territoriales, XXXV (138). Universidad de Oviedo.

Fernández de la Mata, C. (2014). Trabajo de Fin de Grado; El Juicio de desahucio por falta de pago. Régimen jurídico y análisis procedimental. León: Buleria (Repositorio oficial de la Universidad de León).

Fondo Monetario Internacional (Enero 2023). Actualización de las perspectivas de la Economía Mundial.

Gobierno de España. (2019). Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Vivienda. Alquiler. Principales novedades. Disponible en: <https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/nueva-ley-estabilidad-mercado-alquiler>

Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. (2009). Boletín Oficial del Estado, núm. 283, de 24 de noviembre de 2009.

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (2000). Boletín Oficial del Estado, núm. 07, de 08 de enero de 2000.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (1994). Boletín Oficial del Estado, núm. 282, de 25 de noviembre de 1994.

Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la venta de Bienes de Consumo. (2003). Boletín Oficial del Estado, núm. 165, de 11 de julio de 2003.

Lomeña, B. (2020). Trabajo de Fin de Grado: “EL ALQUILER INMOBILIARIO EN ESPAÑA, SU EVOLUCIÓN Y PROBLEMAS ACTUALES”. Madrid: Repositorio de Comillas.

López-Rodríguez, D. & De los Llanos, M. (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España. Madrid: Banco de España.

López-Rodríguez, D. & De los Llanos, M. (2020). La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional. Madrid: Banco de España.

Real Academia Española. (2023). Diccionario de la lengua (23ª ed.).

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. (2019). Boletín Oficial del Estado, núm. 55, de 5 de marzo de 2019.

Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad. (2022). Boletín Oficial del Estado, núm. 311, de 28 de diciembre de 2022.

Ruiz de la Cuesta, S. (2011). Presupuestos procesales: Concepto y caracteres. Alicante: Universidad de Alicante.

SAP Barcelona. (2020, julio 6). ROJ: 6843/2020

SAP Valencia. (2001, enero 15). ROJ: 176/2001

STS (2021, noviembre 29). ROJ:4344/2021