



El juicio de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo

Tema 19 — Derecho Procesal Civil

Estudio pormenorizado del proceso sumario de recuperación de finca arrendada: concepto, naturaleza jurídica, especialidades procedimentales, enervación de la acción y tramitación procesal, con especial referencia a la normativa vigente de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#) y a las reformas introducidas por la [Ley 12/2023](#) y la [LO 1/2025](#).

DERECHO PROCESAL CIVIL

Índice del tema

El presente tema se estructura en cinco grandes bloques que permiten abordar la materia de forma ordenada y progresiva, desde los fundamentos generales hasta los detalles de la tramitación procesal.



I. Consideraciones previas

Concepto general de la pretensión de desahucio y diversidad de vías procesales según la causa invocada.



II. Concepto, naturaleza jurídica y procedimiento

Carácter sumario, objeto del proceso y remisión al juicio verbal.



III. Especialidades respecto al juicio verbal

Competencia territorial, legitimación, postulación, acumulación de acciones y contenido de la demanda.



IV. Especial referencia a la enervación

Concepto, objeto, plazos, limitaciones y efectos de la enervación de la acción de desahucio.



V. Tramitación procesal

Requerimiento, vista, sentencia, recursos y ejecución. Especialidades en vivienda habitual.

I. Consideraciones previas: concepto general del desahucio

¿Qué es la pretensión de desahucio?

Es aquella que formula el **arrendador de un bien inmueble** frente al arrendatario, con la finalidad de obtener la **recuperación de la posesión** de dicho bien. Se trata de una acción de naturaleza civil que puede articularse por distintas vías procesales dependiendo de la causa que la fundamenta.

¿Por qué existen distintos procedimientos?

El fundamento jurídico de la solicitud de desahucio puede ser muy diverso. Esta diversidad determina que la pretensión se encauce por procesos de distinta naturaleza, tanto **plenarios** como **sumarios**, en función de la causa invocada:

- **Precario:** juicio verbal plenario (art. 250.1.2.º LEC).
- **Causas distintas del impago o expiración del plazo:** juicio ordinario (art. 249.1.6.º LEC).
- **Falta de pago o expiración del plazo:** juicio verbal sumario especial (art. 250.1.1.º LEC). Este es el objeto central del tema.

 Este tema se centra exclusivamente en el desahucio de fincas **urbanas o rústicas** por **falta de pago de rentas o cantidades debidas**, o por **expiración legal o contractual del plazo**. Es el supuesto más frecuente en los exámenes.

Tres categorías de especialidades: esquema fundamental

Desde el inicio conviene tener presente que en el juicio de desahucio existen especialidades que no afectan a todos los supuestos por igual. La doctrina y la LEC distinguen tres niveles de especialidad que el opositor debe manejar con precisión:

Especialidades comunes

Aplicables tanto a los desahucios por **falta de pago** como a los desahucios por **expiración del plazo**, con independencia de si la finca es urbana o rústica. Por ejemplo: el régimen de competencia territorial o la acumulación de acciones.

Especialidades de finca urbana

Aplicables exclusivamente cuando el objeto del proceso sea una **finca urbana**. Aquí destaca la información al demandado sobre recursos de atención social y las exigencias derivadas de la condición de gran tenedor (**Ley 12/2023**).

Especialidades por falta de pago

Predicables exclusivamente de los desahucios cuya causa es el **impago de la renta** o de cantidades asimiladas. La más relevante es la **enervación de la acción de desahucio**, institución propia y exclusiva de esta modalidad.

❏ Esto suele preguntarse: distinguir qué especialidades son comunes a ambas causas de desahucio y cuáles son exclusivas de la falta de pago o de la vivienda urbana.

II. Concepto, naturaleza jurídica y procedimiento adecuado

El juicio de desahucio que se estudia en este tema es un **proceso sumario** cuyo objeto consiste en la recuperación de una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, con fundamento en el impago de la renta u otras cantidades asimiladas, o en la expiración del plazo fijado legal o contractualmente.



Naturaleza sumaria: fundamento y consecuencias

La sumariedad del juicio de desahucio por impago no es una mera calificación dogmática, sino que tiene consecuencias procesales de primer orden que se proyectan sobre la posición de ambas partes en el proceso.

Base normativa de la sumariedad

El carácter sumario se desprende de los **arts. 444.1 y 447.2 LEC**:

- **Art. 444.1 LEC**: en el juicio verbal de desahucio por impago, solo se permitirá al demandado alegar y probar el **pago** o las **circunstancias relativas a la procedencia de la enervación**. La cognición está deliberadamente limitada.
- **Art. 447.2 LEC**: las sentencias que pongan fin a estos procesos **no producirán efectos de cosa juzgada**, lo que es consustancial a todo proceso sumario.

Procedimiento adecuado

La pretensión de recuperación de la finca arrendada se sustanciará siempre por los trámites del **juicio verbal por razón de la materia** (**art. 250.1.1.º LEC**), con independencia de la cuantía. En cualquier otro supuesto, el proceso adecuado será el **juicio ordinario** (**art. 249.1.6.º LEC**).

Limitaciones que impone la sumariedad

Para el demandante: solo puede pretender la recuperación de la posesión de una finca dada en arrendamiento ordinario, financiero o en aparcería, con fundamento exclusivo en el impago o en la expiración del plazo.

Para el demandado: solo podrá defenderse alegando:

- El hecho extintivo del **pago íntegro** de las cantidades reclamadas.
- El hecho excluyente relativo a la **procedencia de la enervación** de la acción.

Solo podrá proponer prueba destinada a acreditar el pago o los requisitos de la enervación. Ninguna otra alegación o prueba es admisible en este cauce sumario.



Error típico de examen: confundir la sumariedad con la sencillez procedimental. La sumariedad no significa que el proceso sea simple, sino que la **cognición judicial está limitada** y que la sentencia **no produce cosa juzgada**.

III. Especialidades respecto al juicio verbal: visión general

Dado que el **art. 250.1.1.º LEC** remite en lo esencial a los trámites del juicio verbal, el juicio de desahucio sigue las reglas generales de este con las especialidades que se estudian a continuación. Estas especialidades afectan a la competencia, la legitimación, la postulación, la acumulación de acciones y el contenido de la demanda.

Competencia

Fuero imperativo y territorial

Legitimación

Activa y pasiva especial

Postulación

Abogado y Procurador siempre

Acumulación

Acciones permitidas por excepción



Cada una de estas especialidades supone una modulación o excepción a las reglas generales del juicio verbal, justificada por la naturaleza específica de la pretensión arrendaticia y por la necesidad de equilibrar la celeridad del proceso con las garantías del arrendatario.

1. Competencia territorial

Fuero especial imperativo

La competencia territorial en los juicios de desahucio corresponde, con **carácter imperativo**, a las **Secciones Civiles del Tribunal de Instancia** del lugar donde se halle sita la finca arrendada.

Este fuero especial está previsto en el **art. 52.1.7.º LEC** y se aplica **de oficio**, lo que significa que el juez debe controlar su propia competencia territorial sin necesidad de que las partes la invoquen. No cabe sumisión expresa o tácita a un tribunal diferente.

¿Por qué es imperativo este fuero?

La razón es eminentemente práctica: el tribunal del lugar donde radica la finca es el más idóneo para valorar las circunstancias del inmueble, ejecutar el eventual lanzamiento con inmediatez y facilitar el acceso al proceso de ambas partes. Así se evita que el arrendador, que generalmente ostenta mayor poder negocial, imponga en el contrato un domicilio diferente para litigar.

Implicación procesal

La apreciación de oficio de la incompetencia territorial en este fuero imperativo permite al tribunal declararse incompetente en cualquier momento del proceso, incluso aunque ninguna de las partes lo haya planteado mediante declinatoria.

- ❏ Esto suele preguntarse en test: el fuero del art. 52.1.7.º LEC es **imperativo** y se aplica **de oficio**. No puede ser alterado por la voluntad de las partes.

2. Legitimación activa y pasiva

Legitimación activa

Corresponde al **dueño**, al **usufructuario** o a **cualquier persona con derecho a poseer la finca** (art. 250.1.1.º LEC). Esta formulación amplia permite que ejerciten la acción no solo los propietarios plenos, sino también otros titulares de derechos reales sobre la finca que les confieran la posesión legítima, como el usufructuario o el enfiteuta.

También pueden ejercitar la acción los **cesionarios del contrato de arrendamiento** en el lado del arrendador, siempre que la cesión sea válida y eficaz.

Legitimación pasiva

Incumbe al **arrendatario** (ordinario o financiero) o al **aparcero** (art. 250.1.1.º LEC).

Cuando se acumule la acción de reclamación de cantidades, la legitimación pasiva se extiende también al **fiador o avalista solidario** del arrendatario, siempre que se haya efectuado un previo requerimiento de pago que haya resultado insatisfecho (art. 438.3.3.º LEC).

En caso de subarriendo o cesión no autorizada, la acción puede dirigirse también contra el subarrendatario o cesionario que ocupe el inmueble, pues ambos son parte en la relación posesoria.

❗ Error típico: considerar que solo el propietario tiene legitimación activa. El **usufructuario y cualquier titular de un derecho de posesión legítima** también la tienen, conforme al tenor literal del art. 250.1.1.º LEC.

3. Capacidad de postulación procesal

Regla general: Abogado y Procurador

Al tramitarse el juicio de desahucio por los cauces del juicio verbal **por razón de la materia**, resulta irrelevante la cuantía reclamada a efectos de procedimiento. Son de aplicación las reglas generales de postulación de los **arts. 23 y 31 LEC**, que ordinariamente exigen la intervención de **Abogado y Procurador**.

Ello supone una excepción a la regla general del juicio verbal, en el que, cuando la cuantía no supera los 2.000 euros, no se exige la intervención de estos profesionales. En el juicio de desahucio, esta excepción por cuantía no opera.

Reglas especiales de designación de oficio

La LEC contempla reglas específicas cuando alguna de las partes solicita el reconocimiento del derecho a la **asistencia jurídica gratuita** (**art. 33.3 LEC**):

- El Tribunal requerirá a los Colegios profesionales el **nombramiento provisional** de Abogado y Procurador.
- El demandado deberá solicitar dicho reconocimiento o interesar la designación en el plazo de **tres días** desde la notificación de la demanda (**art. 33.4 LEC**).
- El Letrado de la Administración de Justicia informará de este derecho al demandado en el momento del requerimiento del **art. 440.3 LEC**.

4. Acumulación de acciones: excepción permitida

Como excepción a la regla general que **prohíbe la acumulación objetiva de acciones en los juicios verbales**, en el juicio de desahucio de finca se permite que a la pretensión principal de recuperación de la finca se acumule la pretensión de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cualquiera que sea su cuantía (**art. 437.4.3.º LEC**).

Acumulación contra el arrendatario

Puede acumularse la reclamación de **rentas o cantidades análogas** vencidas y no pagadas, con independencia de su importe. Esta acumulación evita tener que iniciar un proceso posterior para recuperar las cantidades adeudadas una vez obtenida la posesión de la finca.

Acumulación contra el fiador o avalista

Podrá acumularse también la acción de reclamación de cantidades **dirigiéndola contra el fiador o avalista solidario**, siempre que se haya efectuado un **previo requerimiento de pago** que haya resultado insatisfecho (**art. 437.4.3.º LEC**).

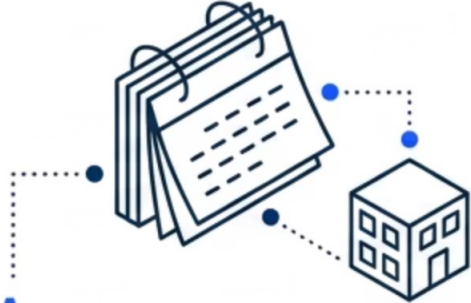
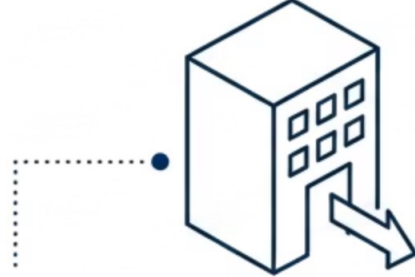
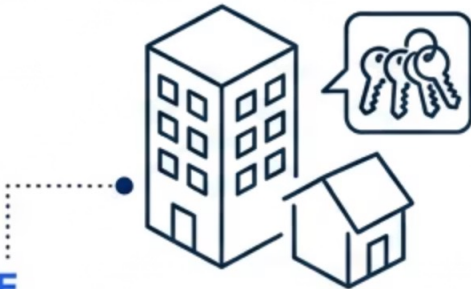
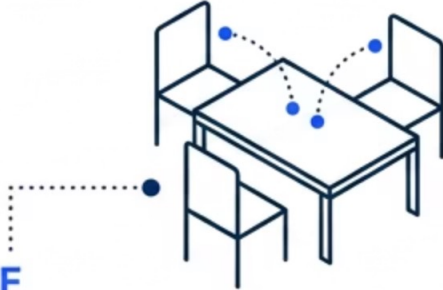
Rentas futuras (condenas a futuro)

Cuando se acumule la reclamación de rentas, el demandante puede interesar expresamente en la demanda que la sentencia incluya la **condena a satisfacer las rentas que se devenguen con posterioridad** a la presentación de la demanda hasta la entrega efectiva de la posesión (**art. 220.2 LEC**).

- ❏ Esto es clásico en preguntas de desarrollo: explicar el régimen de la acumulación de acciones en el juicio de desahucio como excepción a la regla general del juicio verbal, citando el **art. 437.4.3.º LEC**.

5. Especialidades en el contenido de la demanda

El escrito de demanda en el juicio de desahucio presenta particularidades que lo distinguen de la demanda de juicio verbal ordinaria. Estas especialidades pueden sistematizarse en seis apartados, que se estudian a continuación.

 A Condenas a futuro (art. 220.2 LEC)	 B Anuncio de condonación (art. 437.3 LEC)	 C Solicitud de ejecución del lanzamiento (art. 437.3 y 549 LEC)
 D Circunstancias relativas a la enervación (art. 439.3 LEC)	 E Condición de vivienda habitual y gran tenedor (art. 439.6 LEC, Ley 12/2023)	 F Acreditación del intento negociador previo (LO 1/2025)

Cada una de estas especialidades responde a una finalidad específica del legislador: agilizar el proceso, proteger al arrendatario vulnerable, garantizar la tutela judicial efectiva del arrendador y fomentar la resolución extrajudicial de conflictos.

A) Condenas a futuro y B) Anuncio de condonación

A) Condenas a futuro (art. 220.2 LEC)

Cuando la pretensión de reclamación de rentas se acumula a la de desahucio, el demandante puede interesar expresamente en el escrito de demanda que en la sentencia —o, en su caso, en el auto o decreto— se incluya también la **condena a satisfacer las rentas que se devenguen con posterioridad** a la presentación de la demanda hasta la **entrega efectiva de la posesión de la finca**.

Para la liquidación de estas rentas futuras, se tomará como base el **importe de la última mensualidad reclamada** al presentar la demanda, salvo prueba en contrario. Esta previsión evita la necesidad de iniciar nuevos procedimientos para cada mensualidad que vaya venciendo durante la tramitación del juicio.

B) Anuncio de condonación (art. 437.3 LEC)

Especialidad propia del desahucio de **finca urbana** por falta de pago o por expiración del plazo. El demandante puede anunciar en la demanda que asume el compromiso de **condonar al arrendatario toda o parte de la deuda**, así como las costas procesales, siempre que este **desaloje voluntariamente** la finca en el plazo que se señale y, en todo caso, **antes de la celebración de la vista**.

Si el arrendatario acepta y actúa conforme al ofrecimiento, el Letrado de la Administración de Justicia dicta **decreto de terminación del procedimiento**, con efectos similares al allanamiento (art. 21 LEC). Esta previsión incentiva el desalojo voluntario sin litigio.

C) Solicitud de ejecución y D) Enervación en la demanda

C) Solicitud de ejecución directa del lanzamiento (arts. 437.3 y 549 LEC)

El demandante puede incorporar a su escrito de demanda una **petición expresa** para que la resolución estimatoria de desahucio sea directamente ejecutada, procediéndose al lanzamiento en la fecha y hora que fije el Tribunal.

Esta solicitud expresa es suficiente para que se acuerde la ejecución directa de la sentencia, **sin necesidad** de presentar demanda ejecutiva independiente, ni de esperar al transcurso del **plazo general de 20 días** del **art. 548 LEC** antes de despachar ejecución (**art. 549.4 LEC**). Es una especialidad orientada a la celeridad de la recuperación posesoria.

D) Expresión de las circunstancias relativas a la enervación (art. 439.3 LEC)

Como **presupuesto procesal específico de admisibilidad**, en los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago, **no se admitirán a trámite las demandas** si el arrendador no indica en la demanda las **circunstancias concurrentes** que, en el caso concreto, pueden permitir o excluir la enervación del desahucio.

El juez debe verificar de oficio el cumplimiento de este requisito antes de admitir la demanda. Si el actor no lo cumple, la demanda será **inadmisible**. La razón es que el tribunal necesita saber desde el inicio si la enervación es o no posible para configurar adecuadamente el requerimiento al demandado.

E) Condición de vivienda habitual y de gran tenedor

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, introdujo como requisito de admisibilidad la necesidad de que las demandas de recuperación de la posesión especifiquen determinadas circunstancias (art. 439.6 LEC).

1

Vivienda habitual del ocupante

La demanda debe especificar si el inmueble objeto del proceso **constituye o no la vivienda habitual** de la persona ocupante, pues de ello dependen importantes consecuencias procesales y de fondo.

2

Condición de gran tenedor

Debe indicarse si concurre en la parte demandante la condición de **gran tenedora de vivienda** (art. 3.k) Ley 12/2023). Si se alega que no se ostenta tal condición, debe acompañarse **certificación del Registro de la Propiedad** con la relación de propiedades a nombre de la actora.

3

Vulnerabilidad económica del demandado

Si la parte demandante sí tiene la condición de gran tenedora, deberá indicarse si la parte demandada se encuentra o no en **situación de vulnerabilidad económica**. Este apartado ha sido declarado inconstitucional (ver siguiente diapositiva).

La STC 26/2025 y sus efectos sobre el art. 439 LEC

¿Qué declaró la STC 26/2025, de 29 de enero?

El Tribunal Constitucional ha declarado **inconstitucionales y nulos los apartados 6.c) y 7 del artículo 439 LEC**, introducidos por la Ley 12/2023:

- El apartado **6.c)** imponía al demandante la carga de acreditar la situación de vulnerabilidad del demandado.
- El apartado **7** obligaba a la parte actora a someterse a un **procedimiento de conciliación o intermediación** previo como requisito de procedibilidad cuando concurrían las condiciones de gran tenedor, vivienda habitual y vulnerabilidad económica.

Fundamento de la declaración de inconstitucionalidad

El TC considera que estos requisitos trasladaban al actor una **carga acreditativa desmesurada** en relación con circunstancias igualmente accesibles por otros medios, constituyendo una barrera desproporcionada para el ejercicio del derecho a la **tutela judicial efectiva** (art. 24.1 CE).

Lo que sigue vigente tras la STC 26/2025

Permanece en vigor la obligación de indicar en la demanda:

- Si el inmueble constituye la **vivienda habitual** del ocupante.
- Si el demandante tiene la condición de **gran tenedor**.
- En su caso, aportar la **certificación registral** de propiedades si se niega esa condición.

Lo que se expulsó del ordenamiento es la carga de acreditar la vulnerabilidad del demandado y la obligatoriedad de la conciliación previa en manos del demandante.

 Esto suele preguntarse en test: la **STC 26/2025** declaró inconstitucionales los arts. **439.6.c) y 439.7 LEC**. El resto del art. 439.6 permanece vigente. Esta reforma es muy reciente y puede aparecer en exámenes actualizados.

F) Acreditación del intento negociador previo (LO 1/2025)

La reforma de la LO 1/2025

La LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha incorporado un nuevo requisito de procedibilidad en diversos procesos civiles, incluido el juicio de desahucio:

La necesidad de adjuntar a la demanda el documento que acredite haberse intentado una actividad negociadora previa cuando la ley exija dicho intento como presupuesto de procedibilidad.

Este requisito responde a la política legislativa de fomento de los métodos alternativos de resolución de conflictos (MASC), buscando reducir la litigiosidad antes de acceder al proceso judicial.

Excepción aplicable al desahucio posesorio

Quedan **exceptuados** de este requisito, en lo que aquí importa, los **juicios posesorios** que tengan por objeto la tutela sumaria de la tenencia o posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado o perturbado en su disfrute.

Consecuencias del incumplimiento

La falta de acreditación del intento negociador previo cuando sea exigible constituye un **defecto subsanable** que impide la admisión de la demanda. El tribunal requerirá al actor para que subsane el defecto en el plazo establecido, con apercibimiento de archivo si no lo hace.

 Tanto la **STC 26/2025** como la **LO 1/2025** son novedades muy relevantes para los exámenes de oposición de 2025. Conviene conocer ambas con detalle.

↻ LA ENERVACIÓN

IV. Especial referencia a la enervación de la acción de desahucio

La enervación es una de las instituciones más características y examinadas del juicio de desahucio. Su comprensión exacta requiere atender a su concepto, naturaleza jurídica, objeto, plazos, limitaciones y efectos.



1. Concepto y naturaleza jurídica de la enervación

Definición

La **enervación de la acción de desahucio** es una facultad concedida al demandado-arrendatario en virtud de la cual, si satisface las cantidades que adeuda al arrendador en la forma, cuantía y bajo las condiciones legales previstas, y previa la aceptación o no oposición del arrendador, puede provocar **por una sola vez la finalización anticipada** del juicio de desahucio mediante una resolución que deja la acción de desahucio **imprejuzgada**.

Efectos esenciales

- **No resuelve** el contrato de arrendamiento.
- **No altera** la relación arrendaticia existente.
- Permite que la situación contractual permanezca **inalterada** (incólume).

Naturaleza jurídica autónoma

Aunque la LEC sitúa la enervación entre las formas de terminación del proceso por **satisfacción extraprocésal** de la pretensión o por **carencia sobrevenida de objeto** (art. 22.4 LEC), no es técnicamente correcto identificarla con dichas figuras, porque:

- La enervación **no satisface íntegramente** la pretensión del actor, pues esta comprende también el desahucio y la resolución del contrato.
- Tampoco supone una **carencia sobrevenida de objeto**, ya que el litigio no se agota en la deuda.

En consecuencia, la enervación ha de entenderse como una forma de terminación anticipada del procedimiento con **naturaleza jurídica propia y autónoma**, dotada de un régimen específico (GARBERÍ).

 Error típico: identificar la enervación con el allanamiento o con la satisfacción extraprocésal. Son figuras distintas con efectos diferentes. La enervación deja la acción **imprejuzgada**.

2. Objeto de la enervación: ¿qué debe pagar el arrendatario?

Para que la enervación produzca sus efectos, el arrendatario ha de pagar en el plazo del requerimiento **todo lo que deba**, sin que quepa un pago parcial.

Cantidades reclamadas en la demanda

El arrendatario debe abonar el **importe íntegro de las cantidades reclamadas por el arrendador al interponer la demanda**: rentas impagadas, cantidades asimiladas (suministros, cantidades repercutibles), e intereses si se hubieran reclamado.

Cantidades devengadas desde la demanda

Deben abonarse también **todas las cantidades que se hayan devengado desde la interposición de la demanda hasta el momento en que se efectúe el pago enervatorio**. La enervación exige, por tanto, la puesta al día completa del arrendatario.

Formas de pago

El pago puede realizarse de tres maneras:

- **Directamente al arrendador**, quien expedirá el correspondiente recibo acreditativo.
- **Consignación en el propio Tribunal** ante el que se sustancia la demanda.
- **Consignación notarial**, en los términos del art. 22.4 LEC.

3. Plazo y limitaciones de la enervación

Plazo para enervar

El pago o consignación enervatoria debe realizarse dentro del **plazo de diez días** siguientes a la notificación del requerimiento efectuado por el Letrado de la Administración de Justicia en virtud del **art. 440.3 LEC**.

Este plazo es **perentorio e improrrogable**. La enervación realizada fuera de plazo no producirá efectos y el proceso continuará hasta la vista y sentencia.

Supuestos en que la enervación no surte efecto

La enervación está vetada en dos supuestos tasados:

1. **Enervación previa:** si ya se hubiera producido otra enervación anterior en el mismo contrato de arrendamiento, **salvo** que el cobro no hubiese tenido lugar por causas **imputables al arrendador** (ej.: si el arrendador rechazó el pago).
2. **Requerimiento extrajudicial previo:** cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier **medio fehaciente** (burofax, acta notarial, etc.), con una **antelación mínima de 30 días** a la presentación de la demanda, y el arrendatario no hubiera pagado en dicho plazo.

- ❏ Esto suele preguntarse en test: los dos supuestos en que la enervación **no surte efecto**: enervación anterior (salvo imputabilidad al arrendador) y requerimiento fehaciente previo con 30 días de antelación. El plazo para enervar es de **10 días** desde el requerimiento judicial.

4. Efectos de la enervación

Los efectos de la enervación dependen de si el arrendador se opone o no a ella:

El arrendador NO se opone a la enervación

El **Letrado de la Administración de Justicia** pondrá fin anticipadamente al proceso de desahucio mediante **decreto**.

En materia de **costas**: se aplica el criterio objetivo del vencimiento, de modo que el arrendatario será **condenado al pago de las costas** causadas hasta ese momento.

El contrato de arrendamiento **continúa vigente** en los mismos términos. No hay resolución contractual ni lanzamiento.

El arrendador SÍ se opone a la enervación

Se citará a las partes a la **vista prevista en el art. 443 LEC**, en la que se debatirá sobre la procedencia de la enervación.

El Tribunal decidirá en **sentencia**:

- **Estima la demanda** de desahucio y prosigue con el lanzamiento, si la enervación no procede.
- **Declara enervada la acción**, con los efectos del art. 22.4 LEC, si la enervación era procedente.

 Esto es clásico en preguntas de desarrollo: describir la doble posibilidad de efectos de la enervación según la postura del arrendador, con referencia al **art. 22.4 LEC** y al régimen de costas.

V. Tramitación procesal: visión general

La tramitación del juicio de desahucio sigue los cauces del juicio verbal con importantes especialidades. Los principales hitos del proceso son: la información al demandado sobre recursos de atención social (en vivienda habitual), el requerimiento del LAJ, la eventual celebración de vista, la sentencia, los recursos y la ejecución.



1. Información al demandado en caso de vivienda habitual

Cuando el inmueble objeto del procedimiento constituya la **vivienda habitual de la parte demandada**, el art. 441.5 LEC establece una serie de obligaciones informativas y de comunicación a cargo del órgano judicial.

Obligación de información en el decreto de admisión

El tribunal informará al demandado, en el **decreto de admisión**, de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas autonómicas y locales competentes en materia de:

- Vivienda.
- Asistencia social.
- Evaluación e información de situaciones de necesidad social.
- Atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

La información debe incluir los **datos exactos de identificación** de dichas Administraciones y la forma de contactar con ellas.

Comunicación de oficio a las Administraciones

El Juzgado comunicará **de oficio** la existencia del procedimiento a las Administraciones competentes para que verifiquen la vulnerabilidad del demandado y presenten al órgano judicial, en su caso:

- Propuesta de **alternativa de vivienda digna** en alquiler social.
- Propuesta de **medidas de atención inmediata**.
- Relación de posibles **ayudas económicas y subvenciones**.

Si se confirma la vulnerabilidad, las Administraciones lo comunicarán al Tribunal en el plazo máximo de **diez días**. Recibida la comunicación, el LAJ dará traslado a las partes por **cinco días**.

Suspensión del proceso por vulnerabilidad

Recibida la comunicación de las Administraciones sobre la situación de vulnerabilidad, o transcurrido el plazo sin recibirla, el Tribunal puede suspender el proceso para la adopción de las medidas propuestas (**art. 441.7 LEC**).

Duración máxima de la suspensión

Dos meses si el demandante es **persona física**.

Cuatro meses si el demandante es **persona jurídica**.

Alzamiento de la suspensión

Transcurrido el plazo de suspensión o adoptadas las medidas, se alzar**á automáticamente** la suspensión y el procedimiento continuará por todos sus trámites (**art. 441.6 LEC**).

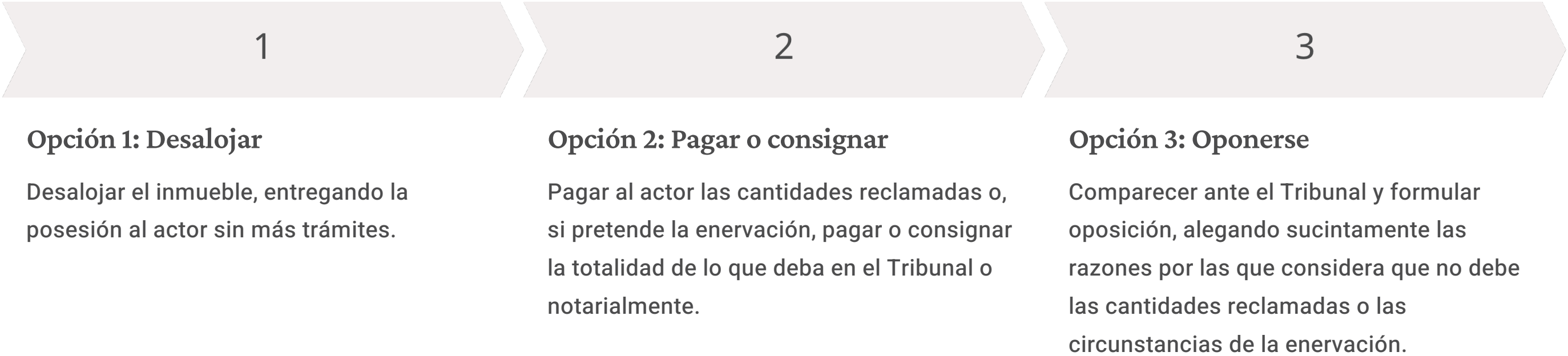
Ponderación proporcional

El Tribunal deberá ponderar de forma **proporcionada** las situaciones de vulnerabilidad, teniendo en cuenta también las de la **parte actora**. La protección del demandado no puede resultar en una situación de desprotección igualmente grave del arrendador.

- 📌 Esto suele preguntarse en test: los plazos máximos de suspensión por vulnerabilidad: **2 meses** si el demandante es persona física y **4 meses** si es persona jurídica (**art. 441.7 LEC**).

2. El requerimiento: acto central del juicio de desahucio

El requerimiento es la pieza angular del juicio de desahucio por falta de pago. Una vez admitida la demanda y antes de la vista, el **Letrado de la Administración de Justicia (LAJ)** requiere al demandado para que, en el plazo de **diez días** desde la notificación, adopte alguna de las conductas legalmente previstas (**art. 440.3 LEC**).



Se aprecia en este requerimiento la clara influencia de la **técnica monitoria y del juicio cambiario**, pues aglutina en un solo acto las alternativas de pago, oposición o inactividad, de las que se derivan importantes consecuencias procesales.

Contenido informativo y apercibimientos del requerimiento

Comunicaciones al arrendatario

El requerimiento debe informar al demandado sobre:

- La posibilidad de **enervar la acción**, indicando el plazo y la forma en que ha de realizar el pago o consignación.
- La posibilidad de solicitar **asistencia jurídica gratuita** en el plazo de **tres días** desde la notificación de la demanda.
- La **fecha señalada para la vista** (en su caso) y la **fecha y hora fijadas para el lanzamiento**.

Apercibimientos al demandado

El requerimiento advertirá al demandado de que, si no realiza alguna de las actuaciones previstas (enervar, desalojar u oponerse):

- Se entenderá que **consiente la resolución del contrato** de arrendamiento.
- Se procederá a su **inmediato lanzamiento** en la fecha fijada.
- Si no comparece a la vista, se declarará el **desahucio sin más trámites** y quedará citado para la notificación de la sentencia en el propio acto (cuando no intervenga Procurador), conforme al **art. 440.4 LEC**.

Forma de practicar el requerimiento

La correcta práctica del requerimiento es esencial para la validez del proceso. La LEC establece reglas específicas de notificación en este tipo de procedimientos.

Regla general: entrega personal

La notificación del requerimiento se practicará, con carácter general, mediante **entrega personal al demandado en la vivienda o local arrendado**, salvo que en el contrato de arrendamiento se hubiera señalado un domicilio distinto para la práctica de las comunicaciones (arts. 155 y 161.3 LEC).

Si el demandado no fuera hallado

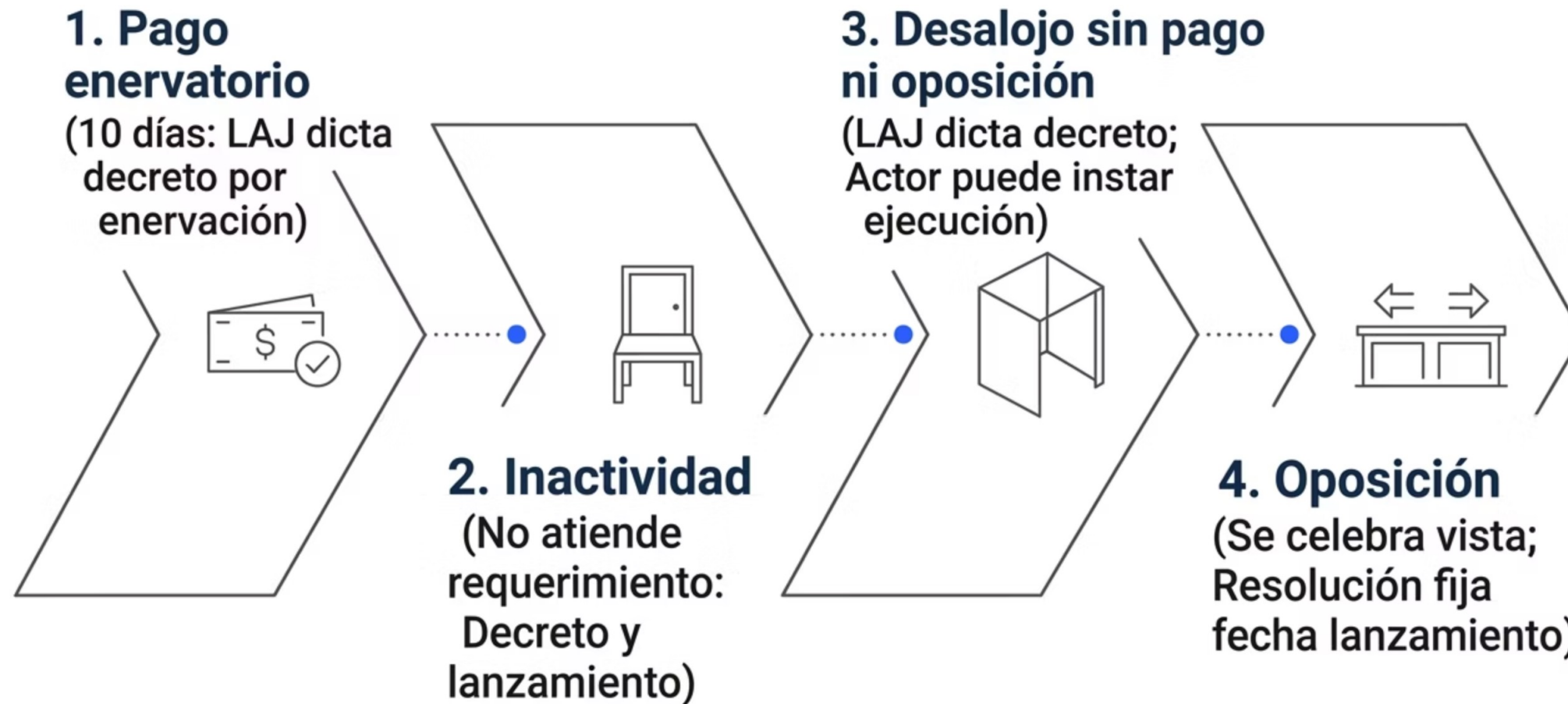
Podrá efectuarse la entrega de la cédula a cualquier **empleado o familiar mayor de 14 años** que se encuentre en el domicilio, o al **conserje de la finca**, advirtiéndole de su obligación de entregar copia al destinatario (art. 161.3 en relación con el art. 155.3 LEC).

Comunicación edictal: caso específico del desahucio

Cuando el arrendatario no pueda ser localizado, y siempre que no haya comunicado de forma **fehaciente** al arrendador un nuevo domicilio con posterioridad al contrato, se procederá **sin más trámites** a realizar la comunicación mediante publicación en el **Tablón Edictal Judicial Único** (art. 164, párrafo tercero, LEC). Esta regla especial agiliza el proceso evitando la búsqueda infructuosa del demandado.

Posibles conductas del demandado ante el requerimiento

Tras el requerimiento, el arrendatario puede adoptar diversas conductas, cada una con efectos procesales distintos. Su conocimiento es fundamental para el examen.



Esto suele preguntarse en test y en desarrollo: describir las cuatro conductas posibles del demandado ante el requerimiento del **art. 440.3 LEC** y los efectos procesales de cada una. Es uno de los puntos más frecuentes del examen.

3. Eventual celebración de vista

¿Cuándo tiene lugar la vista?

La vista en el proceso de desahucio **solo tiene lugar cuando el demandado comparece y formula oposición** frente a la pretensión ejercitada. Si el demandado no formula oposición (paga, desaloja o permanece inactivo), no hay vista.

Incomparecencia del demandado a la vista

Si el demandado, que formuló oposición, no comparece finalmente a la vista, no se aplica la regla general del **art. 442.2 LEC** (rebeldía y continuación del juicio). En su lugar, se presume su **allanamiento a la demanda**, dictando el Tribunal sentencia ordenando el desahucio, que se llevará a efecto en el día y hora ya previstos para el lanzamiento (**art. 440.4 LEC**).

Objeto limitado de la vista: sumariedad

La naturaleza sumaria del desahucio se refleja en la **limitación de las alegaciones** del demandado en la vista, que conforme al **art. 444.1 LEC** se reducen a:

- Alegar y probar el **pago** de las cantidades reclamadas.
- Alegar y probar las **circunstancias relativas a la procedencia de la enervación** de la acción de desahucio.

Esta limitación es una de las manifestaciones más claras del carácter sumario: el demandado no puede discutir la existencia del contrato, ni introducir compensaciones, ni alegar causas de resolución distintas. Cualquier otra pretensión deberá ejercitarse en un proceso plenario posterior.

4. La sentencia: plazo y efectos

Plazo para dictar sentencia

Practicadas las pruebas y, en su caso, formuladas conclusiones orales, el Tribunal dictará sentencia en el **plazo de cinco días (art. 447.1 LEC)**, plazo más breve que el general de diez días previsto para el juicio verbal ordinario.

En el propio acto de la vista se convocará a las partes, cuando no intervengan representadas por Procurador o no proceda notificación telemática, para que acudan a la sede del Tribunal a recibir la notificación de la sentencia el día más próximo posible dentro de los **cinco días siguientes a su fecha**.

Ausencia de cosa juzgada: regla general

Las sentencias que resuelven sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca por impago de renta o por expiración del plazo **no producirán efectos de cosa juzgada (art. 447.2, párrafo primero, LEC)**. Esta es la regla general, consecuencia directa del carácter sumario del proceso.

Excepción: cosa juzgada para las acciones acumuladas

Sin embargo, cuando en la demanda se hayan acumulado a la pretensión de desahucio:

- Las acciones de **reclamación de rentas o cantidades análogas** vencidas y no pagadas, y/o
- Las acciones ejercitadas **contra el fiador o avalista solidario**,

los pronunciamientos de la sentencia relativos a dichas acciones acumuladas **sí producirán efectos de cosa juzgada (art. 447.2, párrafo segundo, LEC)**.

Es decir, la parte de la sentencia que condena al pago de rentas devengadas vincula a las partes en futuros procesos, aunque no la parte relativa al desahucio en sí.

❏ Esto suele preguntarse en test: la sentencia de desahucio **no produce cosa juzgada** en cuanto al desahucio, pero sí lo produce respecto a las acciones de reclamación de rentas **acumuladas**. Distinción fundamental del **art. 447.2 LEC**.

5. Recursos: requisito especial del desahucio

El régimen de recursos en el juicio de desahucio presenta una especialidad de suma importancia práctica y frecuente en los exámenes: el requisito de estar al corriente de pago para recurrir.

Requisito previo para recurrir (art. 449.1 LEC)

En los procesos que llevan aparejado el lanzamiento —entre ellos, el juicio de desahucio— no se admitirán al demandado los recursos de **apelación o casación** si, al interponerlos, no manifiesta y acredita por escrito tener satisfechas las **rentas vencidas** y las que, con arreglo al contrato, deba **pagar por adelantado**.

Deserción del recurso (art. 449.2 LEC)

Tales recursos se declararán **desiertos**, cualquiera que sea el estado en que se hallen, si durante su sustanciación el demandado recurrente **deja de pagar los plazos que venzan** o las cantidades que deba adelantar. La obligación de mantenerse al corriente es continua durante toda la tramitación del recurso.

No procede recurso de queja (art. 494.II LEC)

El recurso de queja, que procede contra los autos que denieguen la tramitación de un recurso de casación, **no procederá** en los procesos de desahucio de finca urbana y rústica cuando la sentencia que pudiera dictarse no tuviera la consideración de cosa juzgada. Esta limitación es congruente con el carácter sumario del proceso.

 Error típico: olvidar el requisito del **art. 449.1 LEC** al explicar los recursos en el desahucio. Es un presupuesto procesal específico que el opositor debe conocer con exactitud.

6. Ejecución: especialidades en favor de la celeridad

En la fase de ejecución de las sentencias dictadas en juicios de desahucio de finca urbana se introducen también especialidades orientadas a lograr una mayor celeridad en la entrega de la posesión.

Ejecución directa desde la demanda

Como ya se indicó al tratar el contenido de la demanda, el demandante puede solicitar expresamente en la demanda la ejecución directa de la sentencia de desahucio, sin necesidad de:

- Presentar una **demanda ejecutiva independiente**.
- Esperar al transcurso del **plazo general de 20 días del art. 548 LEC**.

Esta petición, formulada al amparo del **art. 549.4 LEC**, convierte la sentencia estimatoria en directamente ejecutable, con indicación en el propio requerimiento de la fecha y hora del lanzamiento.

Entrega anticipada de la posesión (art. 703.4 LEC)

El **art. 703.4 LEC** prevé la posibilidad de que, **antes de la fecha fijada para el lanzamiento**, se hubiere producido la **entrega efectiva de la posesión** al demandante.

Si el demandante lo acredita ante el LAJ, se dictará **decreto** declarando ejecutada la sentencia y **cancelando la diligencia de lanzamiento**, salvo que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado de la finca en el momento de la devolución.

Esta previsión evita que se consume una diligencia de lanzamiento ya innecesaria, ahorrando tiempo y recursos al sistema judicial.

Cuadro sinóptico: especialidades de la demanda de desahucio

A modo de síntesis, se recoge a continuación el cuadro de las especialidades en el contenido de la demanda de desahucio, con indicación de si son comunes o propias de una modalidad específica:

Especialidad	Precepto	Ámbito	Admisibilidad
Condenas a futuro (rentas postcesación)	Art. 220.2 LEC	Todos los desahucios	No
Anuncio de condonación	Art. 437.3 LEC	Solo finca urbana	No
Solicitud de ejecución directa del lanzamiento	Arts. 437.3 y 549 LEC	Todos los desahucios	No
Circunstancias de la enervación	Art. 439.3 LEC	Solo falta de pago	Sí
Condición de vivienda habitual y gran tenedor	Art. 439.6 LEC (Ley 12/2023)	Recuperación de posesión	Sí (parcialmente)
Acreditación intento negociador previo	LO 1/2025	Donde sea exigible	Sí

 Las columnas marcadas como "Admisibilidad: Sí" son requisitos cuya ausencia determina la **inadmisión** de la demanda. Las demás son facultades opcionales del demandante.

Cuadro comparativo: efectos de cada conducta del demandado

Conducta del demandado	Efecto procesal	Resolución	Costas
Pago enervatorio (sin oposición del actor)	Terminación anticipada. Contrato sigue vigente. No hay lanzamiento.	Decreto del LAJ	A cargo del demandado
Inactividad (no paga, no desaloja, no se opone)	Terminación sin vista. Lanzamiento en fecha fijada. Resolución del contrato.	Decreto del LAJ	A cargo del demandado
Desalojo sin pago ni oposición	Terminación del desahucio. Sin efecto la diligencia de lanzamiento. Actor puede instar ejecución por cantidades.	Decreto del LAJ	Según reglas generales
Oposición	Celebración de vista. El requerimiento sirve de citación. Fijación de fecha de lanzamiento.	Sentencia del Tribunal	Conforme a resultado
Incomparecencia a la vista (tras oposición)	Presunción de allanamiento. Sentencia de desahucio sin más trámites.	Sentencia del Tribunal	A cargo del demandado

Esquema normativo fundamental del tema

El siguiente cuadro recoge los preceptos normativos más importantes del tema, imprescindibles para el examen de tipo test y para el desarrollo:

Procedimiento adecuado

- **Art. 250.1.1.º LEC:** juicio verbal por impago o expiración del plazo.
- **Art. 249.1.6.º LEC:** juicio ordinario para otras causas de desahucio.

Carácter sumario

- **Art. 444.1 LEC:** limitación de alegaciones del demandado.
- **Art. 447.2 LEC:** ausencia de cosa juzgada.

Especialidades procedimentales

- **Art. 52.1.7.º LEC:** fuero territorial imperativo.
- **Art. 437.4.3.º LEC:** acumulación de acciones.
- **Art. 437.3 LEC:** anuncio de condonación y ejecución directa.
- **Art. 439.3 LEC:** enervación en la demanda (admisibilidad).

Enervación y requerimiento

- **Art. 22.4 LEC:** enervación como modo de terminación.
- **Art. 440.3 LEC:** requerimiento (plazo: 10 días).
- **Art. 449.1 LEC:** requisito para recurrir.

Reformas legislativas recientes: impacto en el desahucio

El régimen del juicio de desahucio ha sido objeto de importantes reformas legislativas en los últimos años, que el opositor debe conocer y situar cronológicamente.

Ley 12/2023 — 24 de mayo

Ley por el derecho a la vivienda. Introduce los requisitos del art. 439.6 LEC sobre condición de vivienda habitual y gran tenedor, y el art. 439.7 LEC sobre conciliación previa obligatoria (luego parcialmente expulsado).

1

2

3

LO 1/2025 — 2 de enero

Ley Orgánica de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Introduce el requisito de acreditar el intento de actividad negociadora previa como presupuesto de procedibilidad en el juicio de desahucio.

STC 26/2025 — 29 de enero

Tribunal Constitucional. Declara inconstitucionales y nulos los arts. 439.6.c) y 439.7 LEC por vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva del arrendador (**art. 24.1 CE**).



Estas tres normas son especialmente relevantes para los exámenes de 2025. Debéis conocer qué introdujo cada una, cuándo y cuál fue declarada parcialmente inconstitucional.

Preguntas clásicas de desarrollo

Los siguientes son los puntos del tema susceptibles de ser objeto de preguntas de desarrollo extenso en el examen:

1 La enervación de la acción de desahucio

Concepto, naturaleza jurídica, objeto (qué debe pagarse y cómo), plazo, limitaciones (dos supuestos tasados) y efectos según la actitud del arrendador. Distinción con el allanamiento y la satisfacción extraprocesal.

2 El requerimiento en el juicio de desahucio

Naturaleza, contenido (tres opciones), comunicaciones e apercibimientos al demandado, forma de practicarlo, y efectos de cada posible conducta del demandado (pago enervatorio, inactividad, desalojo, oposición, incomparecencia a la vista).

3 Especialidades de la demanda de desahucio

Condenas a futuro, anuncio de condonación, solicitud de ejecución directa, expresión de las circunstancias de enervación, requisitos de la Ley 12/2023, STC 26/2025 y LO 1/2025.

4 El carácter sumario del juicio de desahucio

Significado de la sumariedad, limitación de las alegaciones del demandado (art. 444.1 LEC), ausencia de cosa juzgada (art. 447.2 LEC) y sus excepciones para las acciones acumuladas.

Resumen final y conclusiones del Tema 19

El juicio de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo es uno de los procesos civiles especiales más importantes del programa de oposiciones. Su dominio exige conocer tanto su estructura básica como las múltiples especialidades que lo singularizan frente al juicio verbal ordinario.

Ideas clave del tema

- Es un **proceso sumario** tramitado por las reglas del juicio verbal **por razón de la materia** (art. 250.1.1.º LEC), con independencia de la cuantía.
- La **cognición está limitada**: el demandado solo puede alegar pago o enervación (art. 444.1 LEC).
- La sentencia **no produce cosa juzgada** sobre el desahucio, pero sí sobre las acciones acumuladas de reclamación de rentas (art. 447.2 LEC).
- La **enervación** es una facultad exclusiva del demandado-arrendatario, con naturaleza jurídica propia y autónoma, ejercitable una sola vez y sujeta a limitaciones tasadas.
- El **requerimiento** del LAJ es el acto procesal central del juicio, que concentra las opciones del demandado y desencadena las consecuencias de su inactividad.
- Las reformas de la **Ley 12/2023**, la **STC 26/2025** y la **LO 1/2025** han transformado el régimen de admisibilidad de la demanda de desahucio.

Normativa esencial a memorizar

- **Art. 250.1.1.º LEC** — Juicio verbal por impago/expiración
- **Art. 444.1 LEC** — Limitación de alegaciones
- **Art. 447.2 LEC** — Ausencia de cosa juzgada
- **Art. 22.4 LEC** — Enervación
- **Art. 440.3 LEC** — Requerimiento (10 días)
- **Art. 439.3 LEC** — Enervación en la demanda
- **Art. 437.4.3.º LEC** — Acumulación de acciones
- **Art. 52.1.7.º LEC** — Fuero territorial imperativo
- **Art. 449.1 LEC** — Requisito para recurrir
- **Art. 441.7 LEC** — Suspensión: 2/4 meses
- **Ley 12/2023** — Gran tenedor y vivienda habitual
- **STC 26/2025** — Inconstitucionalidad arts. 439.6.c) y 7
- **LO 1/2025** — Actividad negociadora previa

Nota de uso y advertencia del documento

 **Advertencia importante:** Este documento se ofrece sin ánimo de lucro a los estudiantes matriculados y con finalidad exclusivamente informativa y de apoyo al estudio de la carrera. Su contenido ha sido elaborado a partir de textos legales y manuales procesales especializados y no sustituyen al material elaborado por el equipo docente.

El documento refleja la normativa vigente en la fecha de su elaboración y no constituye un texto oficial. En consecuencia, pueden existir inexactitudes o modificaciones normativas posteriores que no se encuentren recogidas en el mismo.

Para un adecuado estudio del Grado, se recomienda la consulta directa de los textos legales oficiales vigentes, así como de otros materiales especializados que permitan complementar y actualizar el contenido.

 **Propiedad intelectual:** Queda prohibida la reproducción total o parcial de este documento, incluido el escaneo o soporte digital, su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio (electrónico, mecánico, fotocopia, grabación u otros métodos), sin el permiso previo y por escrito del autor. La infracción puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (**art. 270 y siguientes del Código Penal**).

FJ

Fundamentos
— Jurídicos —