

© Copyright 2019, vLex. Todos los Derechos Reservados.
Copia exclusivamente para uso personal. Se prohíbe su distribución o reproducción.

Tribuna del Consumidor: preguntas prácticas sobre desahucios y arrendamientos

Revista Jurídica sobre Consumidores y Usuarios - Núm. 5. Desahucios y arrendamientos, Mayo 2019

Autor: Jorge Iribarren Ribas/Yaiza Iturraspe

Cargo: Socio co-fundador de BUFETE IRIBARREN RIBAS, S.L./Abogada BUFETE IRIBARREN RIBAS, S.L.

Páginas: 1-27

Id. vLex: VLEX-784326653

Link: <http://vlex.com/vid/preguntas-practicas-desahucios-arrendamientos-784326653>

Texto

Contenidos

- [Primera consulta: ¿Qué modificaciones ha introducido el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler en relación a la Ley de Arrendamientos Urbanos y qué diferencias existen con la legislación “intermedia” aprobada por el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre?](#)
- [Segunda consulta: ¿Cuál es el régimen jurídico aplicable en el caso de las viviendas arrendadas con fines turísticos o vacacionales?](#)
- [Tercera consulta: ¿Qué cuestiones procesales y procedimentales debo tener en cuenta a la hora de instar una acción de desahucio?](#)

Primera consulta: ¿Qué modificaciones ha introducido el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler en relación a la Ley de Arrendamientos Urbanos y qué diferencias

existen con la legislación “intermedia” aprobada por el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre?

La [Ley 29/1994](#), de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos ha vivido unos meses convulsos. Esta norma que llevaba sin modificarse desde 2013, cuando se aprobó la [Ley 4/2013, de 4 de junio](#), de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, ha experimentado desde el pasado diciembre una reforma, una contra-reforma y una nueva reforma. La aprobación de los Reales Decretos-Ley que recogen estas modificaciones ha tenido su *ratio essendi* en la necesidad de limitar los abusos que se estaban produciendo en la contratación arrendaticia, al existir una demanda muy superior a la oferta del mercado, estableciéndose garantías y rentas desproporcionadas.

Haremos un estudio cronológico invertido, comenzando por la regulación vigente aplicable a los contratos celebrados a partir del 6 de marzo, es decir, el [Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler](#). Las modificaciones introducidas por esta norma se pueden agrupar en los siguientes bloques: modificaciones relacionadas con su ámbito de aplicación, modificaciones relacionadas con la reforma de la extensión de los plazos de la prórroga obligatoria y la prórroga tácita, modificaciones relacionadas con la publicidad legal del contrato, limitaciones en rentas o fianzas y otras modificaciones.

- Modificaciones relacionadas con el ámbito de aplicación de la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#) (artículos [4.2](#) y [5](#). e) [LAU](#)).

El [Real Decreto-Ley 7/2019](#) introduce en el [apartado 2 del art. 4](#) de la [LAU](#) una excepción a la aplicación imperativa de sus Título I y IV para aquellos casos en los que el objeto del contrato sea una vivienda cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el SMI en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a toda la vivienda. Esta reforma carece de gran impacto, ya que teniendo en cuenta el reciente aumento del salario mínimo interprofesional efectuado por el Real Decreto 1462/2018, de 22 de diciembre, que lo situó en 12.600 € anuales, la renta a partir de la que quedarían excluidos los contratos sería de 69.300 €/año.

También se añade un inciso en la letra e) del artículo 5, para extender la exclusión de su ámbito objetivo a los contratos celebrados para la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato comercializada o promocionada en canales de oferta turística o “*por cualquier otro modo de comercialización o promoción*”, haciendo referencia al fenómeno cada vez más extendido de contratación a través de plataformas digitales de “economía colaborativa” como AirBnB o Homeaway, siempre que se realice con finalidad lucrativa y este sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística. A la cuestión de la normativa competente en materia de contratos para viviendas de uso turístico le dedicaremos la segunda consulta

- Modificaciones relacionadas con la reforma de la extensión de los plazos de la prórroga obligatoria y prórroga tácita (arts. [9](#) y [10 LAU](#)).

La duración del plazo mínimo del arrendamiento se amplía hasta los 5 años, frente a los 3 años recogidos en la legislación precedente, salvo en el supuesto de que el arrendador se trate de una persona jurídica en el que el plazo se extenderá hasta los 7 años, siempre que ninguna de las partes manifieste su intención de no renovarlo con un preaviso mínimo de 30 días a la terminación del contrato (art. 9).

Asimismo, la nueva regulación de este artículo introduce en su apartado tercero que para que la prórroga obligatoria no entre en funcionamiento trascurrido el primer año de vigencia del contrato por causa de necesidad de ocupación de vivienda por parte del arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o adopción o el cónyuge en los supuestos de separación, divorcio o nulidad matrimonial, habrá de haberse hecho constar expresamente esta posibilidad en el clausulado del contrato de arrendamiento. El Real Decreto-Ley mantiene la necesidad de preaviso de dos meses de esta necesidad, pero añadiendo que en dicho preaviso deberá constar la causa o causas que la justifican de entre de las posibilidades previstas en la ley.

Si transcurridos tres meses desde la extinción del contrato no se hubiera procedido a ocupar la vivienda, el arrendatario podrá optar entre la restitución del uso y disfrute de la vivienda por un nuevo período de hasta 5 años, siendo indemnizado por los gastos que el desalojo le hubiese ocasionado hasta ese momento o por una indemnización equivalente a un mes de renta por cada año que quedará por cumplir hasta el plazo mínimo legal (5 años). Esta obligación de ocupación deberá cumplirse siempre a no ser que la misma tenga su razón en alguna causa de fuerza mayor entendiendo por tal *“el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables”*.

Correlativamente a la modificación del artículo 9, se amplía el plazo de prórroga tácita recogido en el artículo 10 fijándose su límite en tres años, mediante prórrogas anuales salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un plazo de un mes de antelación a la fecha de terminación de las anualidades, su voluntad de no renovar. Esta prórroga se producirá automáticamente al llegar el fin del período de cinco años o siete años, en el caso de que el arrendador sea una persona jurídica, siempre que no medie notificación de la voluntad de no renovarlo que deberá realizarse con cuatro meses de antelación a la fecha de vencimiento del contrato en el caso del arrendador y con dos meses si la efectuase el arrendatario.

- Modificaciones relacionadas con la publicidad legal del contrato (arts. [7](#), [13](#) y [14 LAU](#))

Los contratos no inscritos vuelven a tener efectos frente a terceros con independencia de que estén o no inscritos en el Registro de la Propiedad. Esta novedad se opera a través de la desaparición del apartado segundo del art. 7 en el que se establecía que:

“En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efectos frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.”

Esto ha tenido como consecuencia que en los casos contemplados en los artículos 13 (retracto convencional, apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de

una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o de un derecho de opción a compra) y 14 (enajenación de la vivienda arrendada) el arrendatario tenga derecho a mantenerse en el uso y disfrute de la vivienda durante los cinco primeros años o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, protección que antes solo disfrutaban los contratos que hubiesen tenido acceso al Registro de la Propiedad.

En los supuestos del artículo 13, los contratos que hayan sido celebrados por un plazo superior de cinco o siete años quedarán resueltos transcurrido este plazo, salvo que el contrato de arrendamiento haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad continuando en este caso el arrendamiento por la duración pactada.

El nuevo artículo 14 establece que en los casos en los que se hubiese pactado un arrendamiento por un plazo superior al mínimo y la vivienda arrendada se enajenase, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del [artículo 34](#) de la [Ley Hipotecaria](#). En este último caso, el adquirente de buena fe deberá mantener al arrendatario en su derecho hasta que transcurra el plazo de cinco o siete años e indemnizarle en una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que excediendo de ese plazo restase por cumplir. Si las partes hubiesen pactado que la enajenación de la vivienda extinguirá el contrato, el adquirente solo deberá soportar el arrendamiento por el tiempo que resta para cumplir con el plazo establecido en el [art. 9 LAU](#).

- Limitaciones en la renta y fianza (art.18 y 36 LAU).

Respecto de la renta, el RD-ley introduce un límite a la actualización de la renta que podrá realizarse anualmente, determinando que este incremento no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a la fecha de dicha actualización.

Asimismo, en relación a esta propuesta para acabar con los precios desmesurados de las rentas, se prevé en la Disposición Adicional Segunda, un mandato al Gobierno para que en el plazo de ocho meses elabore un sistema de índices de precios de referencia de alquiler de vivienda como instrumento útil para la aplicación de políticas en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas.

Por otra parte, en el apartado 5 del artículo 36 se establece una restricción a la libertad de establecimiento de garantías adicionales a la fianza en metálico, no pudiendo ser superior a dos mensualidades de renta cuando el arrendamiento sea de vivienda y por un plazo no superior a cinco años o siete años en el caso de que el arrendador sea persona jurídica.

- Otras modificaciones.

* Subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario ([art. 16.4 LAU](#)). Se limita la posibilidad de pactar la renuncia al derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario si las personas que pudieran ejercitar este derecho se encuentran en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad y mayores de 65 años.

* Gastos de gestión inmobiliaria ([art. 20.1 LAU](#)). Se establece la obligación de pago de este gasto por el arrendador que sea persona jurídica.

* Derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración ([art. 25.7 LAU](#)). El artículo 25.7 queda redactado de la siguiente manera:

No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble . En tales casos , la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto , respecto a la totalidad del inmueble , en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda , resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos .

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda , el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo .

* Información en los casos de depósito de la fianza (DA 3^a). En aquellas comunidades autónomas en las que se establezca la obligación de depósito de la fianza, y con el objeto de favorecer la transparencia y facilitar el intercambio de información para el ejercicio de las políticas públicas, se deberá determinar los datos a aportar por parte del arrendador, entre los que figurarán como mínimo:

- a) Los datos identificativos de las partes arrendadora y arrendataria, incluyendo domicilios a efectos de notificaciones.
- b) Los datos identificativos de la finca, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.
- c) Las características del contrato de arrendamiento, incluyendo la renta anual, el plazo temporal establecido, el sistema de actualización, el importe de la fianza y, en su caso, garantías adicionales, el tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos, y si se arrienda amueblada .

Aunque este cambio en la legislación vigente en materia de arrendamientos tuvo su origen en el [Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre](#), de medidas urgentes en materia de viviendas y alquiler, han sido varias las mejoras introducidas en la reforma operada por el [RD-Ley 7/2019](#), seguramente con motivo en la falta de calidad legislativa alegada por prácticamente todos los grupos parlamentarios que tuvo como consecuencia su no convalidación y posterior derogación por la Resolución de 22 de enero de 2019 por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del [Real Decreto-ley 21/2018](#).

El [RD-Ley 21/2018](#), no incluía el cambio operado en materia de publicidad legal del contrato, manteniendo la operatividad de la protección solo en aquellos casos en los que el contrato de arrendamiento hubiese sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

Esta legislación intermedia tampoco recogía el requisito de estipulación expresa en el contrato de la falta de prórroga legal en los supuestos de necesidad del arrendador o sus familiares de la vivienda, ni la alegación de la causa concreta en la que se funda junto a la notificación de dicha

circunstancia. Se subsana, además, el error del legislador por el que se refería en los supuestos de no ocupación de la vivienda por el arrendador o sus familiares en el plazo de tres meses a la restitución o indemnización al arrendador a los plazos establecidos para las personas jurídicas.

En relación a la subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, no se contemplaba la restricción a la renuncia del derecho de las personas que pudiesen ejercitarlo si se encontrasen en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.

El artículo 18 en la redacción dada por esta modificación solo extendía la limitación de la actualización anual de la renta para los “contratos de arrendamiento de renta reducida” entendiéndose por “renta reducida” aquella que se encuentre por debajo de la establecida, para el conjunto del Estado y con carácter general, en el Real Decreto que regule el plan estatal de vivienda vigente a los efectos de tener habilitada la posibilidad de acogerse a algún programa de ayudas al alquiler.

La imputación al arrendador persona jurídica de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato contaba con la salvedad de que aquellos servicios hubiesen sido contratados por iniciativa directa del arrendatario.

Finalmente, no se contemplaba la regulación por parte de las comunidades autónomas de los datos que debían aportar los arrendadores junto con el depósito de la fianza, a la que sí hace referencia, como ya hemos expuesto, la nueva redacción de la [DA 3ª](#) que introduce el [RD-Ley 7/2019](#).

Como nota final de esta consulta conviene exponer el cuadro de vigencias de estas regulaciones, en vistas a saber cuál se aplicara a los contratos firmados en el período comprendido entre diciembre de 2018 a marzo de 2019 :

- Regulación establecida en el [RD-Ley 21/2018, de 14 de diciembre](#): desde el 19 de diciembre de 2018 al 23 de enero de 2019
- Regulación de la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#) en su redacción anterior al RD-Ley 21/2018: del 23 de enero de 2019 al 6 de marzo de 2019
- Regulación establecida en el [RD-Ley 7/2019, de 1 de marzo](#): desde el 6 de marzo de 2019 en adelante.

Segunda consulta: ¿Cuál es el régimen jurídico aplicable en el caso de las viviendas arrendadas con fines turísticos o vacacionales?

Antes de exponer el régimen jurídico aplicable, debemos concretar a qué nos referimos cuando

hablamos de viviendas arrendadas con fines turísticos, diferenciándola de los arrendamientos de temporada, figura afín a la que sí extiende su ámbito de aplicación de [Ley de Arrendamientos Urbanos](#).

La LAU define de manera indirecta el arrendamiento de viviendas con fines turísticos en la letra e) del artículo 5, cuando excluye de los arrendamientos que regula *“La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”*.

Por lo tanto, las características definitorias de los arrendamientos de viviendas de uso turístico o vacacional son:

- * Afectan a la totalidad de una vivienda amueblada y equipada, para ser utilizada de forma inmediata.
- * Son comercializados y publicitados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción.
- * Poseen un fin lucrativo.
- * Están sometido a un régimen y normativa sectorial específicos.

Conviene hacer dos apreciaciones. En primer lugar, el inciso “o por cualquier otro modo de comercialización o promoción” ha sido añadido por el [RD-Ley 7/2019](#) con el fin de incluir de la exclusión a aquellos arrendamientos que tengan su origen en plataformas digitales como Airbnb, Homeaway, etc. En segundo lugar, la última nota definitoria es fundamental, ya que en el supuesto de que la comunidad autónoma, órgano competente en esta materia a tenor del [artículo 148.1.18 CE](#), en la que se halle la vivienda no ha legislado sobre viviendas de uso turístico no estaremos ante un arrendamiento “turístico o de uso vacacional”, sino ante el contemplado en la LAU, esto es, el de temporada.

Por otra parte, el [artículo 3 LAU](#) referido a los arrendamientos para uso distinto de vivienda incluye dentro de los mismos, los arrendamientos de temporada cuyo objeto sean fincas urbanas y se celebren por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra. *El ejemplo clásico de este tipo de arrendamiento es el de un trabajador que debe desplazarse a otra ciudad, durante unos meses. Su domicilio habitual está lejos del lugar de trabajo así que decide alquilar un piso de forma temporal, hasta que vuelva a su lugar de trabajo habitual. En consecuencia, estos arrendamientos están sujetos a la regulación contenida en la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#), sometiéndose de forma imperativa a lo dispuesto en sus títulos I y IV y a lo establecido en los apartados 4, 5 y 6 del Art. 4. Además, sin perjuicio de lo anterior, también se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el [Código Civil](#) (apdo. 3 del [Art. 4 LAU](#)).*

Aunque todas las Comunidades Autónomas han optado por desarrollar las competencias que el [artículo 148.1.18 CE](#) les atribuye, podemos distinguir dos tipos: las que tienen una regulación específica para las viviendas de uso turístico y las que no.

Andalucía: [Decreto 28/2016, de 2 febrero](#), sobre viviendas con fines turísticos y de modificación del [Decreto 194/2010, de 20 de abril](#), de establecimientos de apartamentos turísticos

En esta legislación, se definen las viviendas de uso turístico como aquellas ubicadas en suelo de uso residencial donde se ofrece el servicio de alojamiento mediante de un precio, de forma habitual y con fines turísticos, características que se presumirán cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. La vivienda, para ser considerada de uso turístico, no podrá ser contratada por tiempo superior a dos meses de forma continuada por un mismo usuario (art. 1 y 3 del [Decreto 28/2016](#)).

Las viviendas con fines turísticos podrán ser completas, cuando la vivienda se cede en su totalidad o por habitaciones, debiendo la persona propietaria residir en ella. La capacidad máxima de éstas, vendrá limitada a lo dispuesto en la licencia de ocupación. En todo caso, cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a quince plazas y cuando el uso sea por habitaciones, no podrá superar las seis plazas, no pudiendo exceder en ambos tipos de cuatro plazas por habitación ([art. 5 del Decreto 28/2016](#)).

Asturias: [Decreto 48/2016, de 10 de agosto](#), de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico

El Decreto determina en su artículo 1 que su ámbito de aplicación se extenderá a la actividad de alojamiento turístico en las modalidades de vivienda vacacional y vivienda de uso turístico.

Por vivienda vacacional entiende aquella en la que, reuniendo los requisitos establecidos en este decreto, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional, y no se encuentran comprendidas en alguna de las modalidades reguladas en los artículos [32](#), [35](#), [37](#) y [41](#) de la [Ley 7/2001](#) ([art. 4 Decreto 48/2016](#)).

El [artículo 12 del Decreto 48/2016](#) define las viviendas de uso turísticos como *“aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal que son cedidas temporalmente por su propietario o persona con título habilitante, directa o indirectamente, a terceros y en las que, reuniendo los requisitos establecidos en este decreto, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual. Se contratarán íntegramente o por habitaciones sin necesidad de que el propietario de la vivienda resida en la misma. Estarán amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, y serán comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, con las características establecidas en esta norma”*. Por lo tanto, los particulares que alquilen una vivienda para uso turístico se encontrarán dentro del supuesto contemplado en este artículo.

Aragón: [Decreto 80/2015, de 5 de mayo](#), del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón

El artículo 2 a) de esta norma define las viviendas vacacionales como aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, viviendas unifamiliares aisladas u otras pertenecientes a complejos inmobiliarios privados que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros para su alojamiento turístico, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa. Se entenderá que existe cesión temporal cuando la ocupación de la vivienda se realice por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a un mes

por usuario. Se establece la interdicción del alquiler por estancias (art. 3).

Islas Baleares: [Ley 8/2012, de 19 de julio](#), del turismo de las Illes Balears y [Decreto 20/2015, de 17 abril](#), de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la [Ley 8/2012, de 19 de julio](#), de Turismo de las Illes Balears

Las viviendas de uso turístico son aquellas que, con disposición y configuración de vivienda unifamiliar aislada o pareada, en principio ideada para uso residencial, son comercializadas por personas físicas o jurídicas para la prestación de servicios de alojamiento turístico por un periodo no superior a dos meses que se alterna con el uso propio y residencial que tiene la vivienda en las condiciones establecidas en la normativa ([Art. 49](#) y [Art. 50](#) de la [Ley 8/2012, de 19 de julio](#)).

Islas Canarias: [Decreto 113/2015, de 22 de mayo](#), por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias

Este Decreto destina su artículo 2 a definir las viviendas las viviendas vacacionales como aquellas que, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística (entendiendo por tales las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación) para ser cedidas dos o mas veces dentro del periodo de un año o una vez al año, pero en repetidas ocasiones, por un período de tiempo que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria y en su totalidad a terceros, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.

En su redactado original el [Decreto 113/2015](#) excluía de su ámbito de aplicación las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas, conforme a las definiciones establecidas en la [Ley 2/2013, de 29 de mayo](#), de renovación y modernización turística de Canarias, pero esta disposición fue anulada por la sentencia del TSJ de Canarias en su sentencia 41/2017 de 21 marzo.

Cataluña: [Decreto 159/2012, de 20 de noviembre](#), de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico

Se consideran viviendas de uso turístico aquéllas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros y a cambio de contraprestación económica, para un período de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en ese Decreto. Estas viviendas se cederán al completo y no por estancias (art. 66).

Castilla-La Mancha: [Decreto 36/2018, de 29 de mayo](#), por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha

En su artículo 2 c), define las viviendas de uso turístico como los pisos, casas, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica. Se entenderá por habitualidad cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones por anualidad, publicitándose en cualquier tipo de canal de comercialización propio o de tercero (art. 2. letra d). Según el art. 3 las viviendas de uso turístico que realicen la actividad de alojamiento turístico de modo habitual en los términos regulados en el presente decreto no podrán utilizarse como residencia permanente ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico.

Castilla y León: [Decreto 3/2017, de 16 de febrero](#), que regula los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León

El artículo 3 de esta norma recoge el concepto de vivienda de uso turístico delimitándolo en aquéllos pisos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica. Aunque en un primer momento se estableció la prohibición de alquiler por estancias, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en su sentencia 86/2018, de 2 febrero, anuló el apartado 2 del artículo 3 en el que se recogía este inciso, alegando que:

La exclusión del alquiler de la vivienda por estancias no deriva del [art. 5 e\)](#) de la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#). La LAU define el arrendamiento de vivienda como el que recae sobre una edificación habitable con la finalidad de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Ese concepto de habitabilidad no puede predicarse del arrendamiento de vivienda cuyo objeto se ciñe a una dependencia o habitación, por lo que la jurisprudencia del orden civil ha declarado, reiteradamente, que al alquiler de habitación de una vivienda no le es aplicable la legislación especial arrendaticia ([SAP de Ciudad Real de 14/9/2017, recurso 211/2017](#), [SAP de Madrid de 26/9/2017](#), y [SAP Valladolid sección 3ª del 15 de diciembre de 2015](#), entre otras muchas). Es decir, la exclusión de la aplicación de la LAU dispuesta en su [artículo 5.e\)](#) se refiere únicamente al alquiler de la vivienda completa porque el arrendamiento por estancias no está contemplado en la misma, luego ni lo prohíbe ni lo permite.

En lo que respecta a la necesidad de la medida y su proporcionalidad y siempre en relación con la protección del consumidor o usuario del turístico, no se parecían razones para exigir a un cliente que solo desea contratar una habitación para alojarse, asumir el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda, por lo que no se estima que este límite al desarrollo de la actividad esté justificado, debiendo estimarse el recurso en este punto.

Galicia: [Decreto 12/2017, 26 enero](#)-Ordenación de Apartamentos Turísticos, Viviendas Turísticas y Viviendas de Uso Turístico e Instrucción interpretativa 1/2017, de 9 de mayo, para la aplicación del [Decreto 12/2017, de 26 de enero](#), por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

En el [Decreto 12/2017](#) se regulan tres figuras distintas: los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas y las viviendas de uso turístico. El artículo 5 describe las últimas como viviendas cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características previstas en este decreto. La cesión de este tipo de viviendas será de la totalidad de la vivienda, sin que se permita la cesión por estancias, de conformidad con lo dispuesto en el [artículo 5.e](#))de la [Ley 29/1994](#), de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. Las viviendas de uso turístico podrán ser comercializadas, además de por las empresas turísticas reguladas en el [artículo 33.1](#) de la [Ley 7/2011, de 27 de octubre](#), por sus propietarios/as o persona física o jurídica que los/las represente. Se entenderá por estancias de corta duración aquellas en las que la cesión de uso es inferior a treinta días consecutivos, quedando fuera del ámbito de aplicación las que sobrepasen esa duración y cesión reiterada cuando la vivienda se ceda dos o más veces dentro del período de un año. Las viviendas de uso turístico estarán situadas en suelo de uso residencial y ,cuando la normativa urbanística lo permita, también podrán estar situadas en suelos de uso distinto al residencial. Los ayuntamientos podrán establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o por sector. En el caso de que la vivienda esté situada en suelo rústico de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del régimen del suelo de Galicia, únicamente podrán tener la condición de viviendas de uso turístico las edificaciones legalmente existentes en aquél.

Madrid: Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid¹

Según este decreto tendrán la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio. Además, no podrán utilizarse por los usuarios como residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico (art. 6).

País Vasco: [Decreto 101/2018, de 3 de julio](#), de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico

Según el [artículo 1](#) del [Decreto 101/2018](#) se entiende por vivienda particular para uso turístico la que se ofrezca, comercialice o ceda temporalmente, en su totalidad, como alojamiento por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad y por alojamiento en habitación de vivienda particular para uso turístico el que se ofrezca, comercialice o ceda por habitaciones, de forma temporal, por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad, incluyendo las viviendas independientes en edificios plurifamiliares o adosados sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como las de carácter unifamiliar, aisladas o pareadas, y otras edificaciones residenciales análogas.

El artículo 2 establece la aplicación imperativa del Decreto cuando medie comercialización o promoción de la cesión a través de canales de oferta turística, entendiéndose por tales agencias

de viajes, centrales de reserva, otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación a través de internet u otras nuevas tecnologías de información y comunicación, que faciliten su contratación o reserva, o permitan el enlace o inserción de contenidos por medios telemáticos, agencias o empresas intermediarias del mercado inmobiliario, empresas que inserten publicidad de viviendas para uso turístico en medios de comunicación social, cualquiera que sea su tipología o soporte.

De otra parte se presumirá que la actividad alojativa es habitual y, por tanto, se encuentra sometida a las prescripciones del Decreto, cuando concurra una de las siguientes condiciones: que se realice publicidad o comercialización de las viviendas a través de un canal de oferta turística o que se facilite alojamiento por un período de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, dos o más veces dentro del mismo año.

Navarra: [Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre](#), por el que se aprueba el Reglamento de Apartamentos Turísticos de Navarra

El art. 2 define los apartamentos turísticos como *“los establecimientos de estancia de temporada que ofrezcan alojamiento, mediante precio y por días, semanas o meses, en viviendas de uso residencial público, individualmente o por bloques o conjuntos, que dispongan de instalaciones y equipos adecuados para la pernoctación y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y servicios, en condiciones que permitan su inmediata ocupación. A efectos del presente Reglamento, se considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un período de tiempo continuo igual o inferior a tres meses”*. Dentro de la categoría de apartamento turísticos se crea la modalidad de “vivienda turística” que se refiere a las viviendas tipo casa, villa, cueva, construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo y los adosados o las partes independientes de un edificio, siempre y cuando tengan una superficie útil mínima de 90 m², un acceso independiente, y consistan en una segregación vertical (art.3). Considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a tres meses.

Valencia: [Decreto 92/2009, de 3 de julio](#), del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana.

Este Reglamento se aplicará a las viviendas turísticas entendiendo por tales los inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio. Se considerará que existe habitualidad cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias en el inmueble: sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas, sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera y cuando se utilicen canales de comercialización turística, incluyendo operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, como Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

Murcia: [Decreto 75/2005, de 24 junio](#), regula los Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales²

El artículo 30 se refiere a los alojamientos vacacionales en los siguientes términos: *“No tendrán la consideración legal de apartamentos turísticos, sino de alojamientos vacacionales, las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas, chalés y similares, ofrecidos en régimen de alquiler por las empresas explotadoras a las que se refiere el artículo 5 del presente Decreto, por motivos vacacionales o turísticos, y que reúnan los requisitos especificados en el presente Capítulo”*.

La Rioja: Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la [Ley 2/2001, de 31 de mayo](#), de Turismo de La Rioja

El [art. 1](#) del [Decreto 10/2017](#) establece que su objeto es desarrollar lo establecido en la [Ley 2/2001, de 31 de mayo](#), de Turismo de La Rioja y, en concreto, las actividades turísticas en sus diferentes modalidades, añadiendo en el siguiente párrafo que las actividades turísticas incluyen las viviendas de uso turístico.

El art. 66 define las viviendas turísticas amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas con finalidad lucrativa en canales de oferta turística, que sean objeto de una cesión temporal de uso en su totalidad y no formen parte de un establecimiento de apartamentos, exceptuando de este régimen aunque cumplan esta condición a las vivienda que se destinen al alquiler durante un único período consecutivo igual o inferior a tres meses al año, independientemente de la efectiva ocupación en ese período. El alojamiento deberá comprender la unidad completa sometiéndose la cesión por habitaciones al régimen aplicable a las pensiones.

Extremadura: [Ley 2/2011, de 31 enero](#), de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura y [Decreto 182/2012, de 7 de septiembre](#), por el que se establece la Ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En la regulación de esta Comunidad Autónoma no se hace mención a la figura de las viviendas turísticas aunque, por analogía, a los arrendamientos de este tipo viviendas se les aplica esta normativa.

En el art. 2 se definen los apartamentos turísticos como los bloques o conjuntos de apartamentos, las casas, y aquellas otras edificaciones semejantes, con independencia del material utilizado en su construcción, que oferten, profesional y habitualmente, mediante contraprestación económica, servicio de alojamiento turístico, y que dispongan de las instalaciones adecuadas para la preparación, conservación y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento, de conformidad con el [artículo 61](#) de la [Ley 2/2011, de 31 de enero](#), de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura. Estos apartamentos estarán integrados, como mínimo, por salón-comedor, un dormitorio, un cuarto de baño o aseo, en función de su categoría, y una cocina, sin perjuicio de lo previsto para los apartamentos-estudio, que son aquellas unidades con capacidad máxima para dos personas, compuestas por una única estancia salón-comedor-dormitorio, un aseo y una cocina, que podrá estar integrada en el salón.

Cantabria: [Decreto 82/2010, de 25 noviembre](#), por el que se regulan los establecimientos de Alojamiento Turístico Extra-hotelerero

La CA de Cantabria tampoco posee una normativa específica para las viviendas de uso turístico, debiendo acudir a la regulación de los apartamentos turísticos contemplada en este Decreto. Así, el artículo 5.1 entiende por apartamento turístico la unidad de alojamiento turístico extrahotelero que reúna los siguientes requisitos: estar compuesta, como mínimo, de cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios independientes y uno o más cuartos de baño en pieza igualmente independiente, tener dotadas todas sus estancias con el mobiliario, enseres y equipamiento que le son propios y ocupar parcialmente el inmueble en el que se ubica.

Como notas comunes a todas las legislaciones estudiadas cabe destacar la necesidad de realizar una declaración responsable previa al inicio de la actividad, en la que se declare el cumplimiento de los requisitos establecido en la normativa que además, normalmente, debe presentar un contenido mínimo y la inscripción de las viviendas en el Registro competente.

Por último, cabe precisar **que algunas ciudades como Madrid, Barcelona, San Sebastián o Bilbao, entre otras, han realizado una regulación específica de este fenómeno limitando la concesión de licencias en algunas zonas y estableciendo requisitos para su otorgamiento en otras.**³

Tercera consulta: ¿Qué cuestiones procesales y procedimentales debo tener en cuenta a la hora de instar una acción de desahucio?

La acción de desahucio es la especial acción de resolución y recuperación de la posesión por incumplimiento que ostenta el arrendador en los arrendamientos de inmuebles, contemplada en el [artículo 1569](#) del [Código Civil](#). Esta disposición recoge cuatro causas que podrán motivar el ejercicio de esta acción: haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581, falta de pago en el precio convenido, infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato o destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número segundo del artículo 1.555. Asimismo, algunas voces de la doctrina han defendido la posibilidad de uso de esta acción en los supuestos contemplados en el artículo 1571, es decir, si se enajenase la vivienda arrendada. Este supuesto debe de estudiarse de manera conjunta con lo dispuesto en la LAU, y aún más teniendo en cuenta que la reforma operada por el [Real Decreto-Ley 7/2019](#) ha introducido una modificación de calado en la eficacia del contrato de arrendamiento, eliminando la necesidad de inscripción en el Registro de la Propiedad para su oponibilidad a terceros adquirentes.

La [Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil](#) regula los aspectos procesales de las acciones de desahucio más comunes: las instadas por impago de rentas y otras cantidades debidas y las que tienen su causa en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente. Esta regulación sufrió su reforma más importante a través de la [Ley 4/2013, de 4 de junio](#), de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas que buscaba

asentar el alquiler como una medida alternativa válida frente al mercado de propiedad.

En primer lugar, el [art. 52.1.7º LECiv](#) atribuye la competencia territorial del conocimiento de estos procedimientos al Tribunal en que esté sita la finca. El procedimiento aplicable es el del juicio verbal, según lo dispuesto en el [art. 250.1 LECiv](#), en contraposición a lo dispuesto en el [art. 249. 1 6º LECiv](#) que fijaba los trámites del procedimiento ordinario para el resto de cuestiones suscitadas en materia de arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles. Empero, esta disposición ha sido modificada por el RD-Ley de 1 de marzo añadiendo la siguiente salvedad: *“que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta Ley”*. Por lo tanto, la nueva redacción de esta norma exceptúa del juicio ordinario tanto la acción de desahucio como aquellas acciones que teniendo su fundamento en el arrendamiento de una finca urbana o rústica tengan una cuantía determinada menor de 6.000€.

Los trámites que deberán seguir los juicios verbales se encuentran recogidos en el Título III de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#), contemplando una serie de especialidades para los desahucios. La primera particularidad en la tramitación de estos juicios la encontramos en el [art. 437.3 LECiv](#) que se refiere al contenido de la demanda, estableciendo la posibilidad de asumir el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda, pudiendo también interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el juzgado según lo dispuesto en el [art. 549.3 LECiv](#).

El artículo 437 en su apartado 4 también exceptúa de la interdicción de acumulación de acciones de los juicios verbales a las acciones de desahucio que podrán presentarse conjuntamente con la de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas o a las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho. Precisar que los conceptos que el Tribunal Supremo ha admitido para prodecer mediante la acción de desahucio por impago de rentas u otras cantidades debidas son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el resto de suministros cuyo pago correspondiese al arrendatario convencional o legalmente.⁴

El [artículo 438 LECiv](#), en el que se recoge la posibilidad de la reconvencción o compensación de créditos, ha dado lugar a numerosa jurisprudencia y debate doctrinal por la práctica usual del demandado de alegar la compensación de créditos por el importe de la fianza que le adeuda el arrendador. Las dudas suscitadas por esta cuestión se refieren fundamentalmente a su admisibilidad dada la configuración del [artículo 444.1 LECiv](#) que limita las alegaciones que pueden plantearse en el juicio de desahucio por impago y la adecuación del procedimiento del juicio verbal a tenor de lo dispuesto en los [artículos 249.1.6 LECiv](#) y [250.1 LECiv](#).

Como he comentado, el [artículo 444.1 LECiv](#) limita las alegaciones que pueden plantearse en el juicio de desahucio por impago reduciéndolas al pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación. Esta circunstancia se reitera en el [artículo 440.3 LECiv](#) que declara: *En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Letrado de la Administración de Justicia, tras la admisión, y previamente a la vista*

que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel 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; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación. Aunque la jurisprudencia ha admitido esta alegación en los casos en que la acción de desahucio se ejercita conjuntamente con la reclamación de cantidades al no operar dicha limitación y tener efectos de cosa juzgada ([SAP Guadalajara 97/2013 de 11 de abril](#) y [SAP 800/2017 de Málaga de 20 diciembre](#)), en los casos en que la acción de desahucio se ejercite en solitario se rechaza esta posibilidad. El tratamiento procesal que da a la compensación de créditos la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#) se recoge en el artículo 408, debiendo ser controvertida por el actor en la forma prevenida para la contestación a la reconvenición, aunque el demandado solo buscarse la absolucón y no la condena a la devolución del saldo restante que pudiera resultar a su favor. La sentencia que en definitiva se dicte habrá de resolver sobre los puntos litigiosos y los pronunciamientos que la sentencia contenga sobre éstos tendrán fuerza de cosa juzgada. Incumbiendo a la parte demandada acreditar la concurrencia de los presupuestos de la compensación, como hecho extintivo cuya carga probatoria le viene legalmente atribuida ([artículo 217 LECiv](#)).

El segundo escollo que encuentra la compensación de la fianza es la falta de competencia del procedimiento de juicio verbal en esta materia, al encontrarse dentro de los supuestos que contemplaba el [art. 249.1.6º LECiv](#) que debían sustanciarse por los trámites del procedimiento ordinario. Esto ha sido solucionado por la reforma operada por el RD- [Ley 7/2019](#) que ha supeditado la determinación por razón de la cuantía de los juicios que se tramiten en materia por asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, por lo que siempre que la cuantía de la fianza no supere los 6.000€ podrá sustanciarse por los trámites que contempla el Título III de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#).

Una vez admitida a trámite la demanda, el Letrado de la Administración de Justicia requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel 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; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación. Igualmente, si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21. Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá al lanzamiento en la fecha fijada. 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 (art. 440). Por lo tanto, las respuestas que puede tener el demandado son las siguientes: enervación, aceptación de la condonación, pago de la deuda sin enervación, oposición a la demanda o ausencia de actividad.

La enervación, de entre esas posibilidades, es la más interesante de exponer. Viene regulada en el [art. 22.4 LECiv](#) pudiendo efectuarse mediante el pago directo al actor o la puesta a disposición del Tribunal o notarialmente de las cantidades reclamadas y de las demás que adeude en el momento de dicho pago. Esta alternativa no podrá ejercitarse cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no se hubiese producido por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente (burofax, requerimiento notarial, un telegrama con acuse de recibo, etc.) con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación⁵. El arrendador podrá oponerse a la enervación si esta no se produce en el plazo de diez días siguientes al requerimiento o si no realiza el pago efectivo de todas las cantidades reclamadas. La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas, salvo que las rentas y cantidades debidas no se hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador.

Otra de las novedades insertadas por el [Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo](#), la encontramos en el ya mencionado [artículo 440 LECiv](#), en relación con el contenido de la citación para la vista ya que aquella, además del día y la hora señalados para la celebración de la vista deberá contener esa misma información respecto a la práctica del lanzamiento, en caso de que no hubiera oposición.

El [artículo 441 LECiv](#) también ha sufrido modificaciones con motivo de la aprobación del RD-Ley, añadiendo un nuevo apartado con el siguiente tenor literal:

“En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandado de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano”.

Este trámite deberá observarse para poder aplicar la enervación del plazo de espera legal recogido en el [artículo 549.4 LECiv](#), en el caso de que la acción tenga por objeto la vivienda habitual del arrendatario.

En cuanto a la vista, comparecidas las partes, el tribunal declarará abierto el acto y comprobará si subsiste el litigio entre ellas (art. 443), sustanciándose sin ninguna particularidad respecto al régimen común para todos los juicios verbales regulados en los [artículos 443 a 446 LECiv](#).

La sentencia se dictará en el plazo de los 5 días siguientes a la finalización de la vista, si estamos ante un desahucio de finca urbana, en otro caso, será dictado en el plazo de diez días. En las sentencias de condena por allanamiento a que se refieren los artículo 437.3 y 440, se fijará el día y la hora exacta en la que se producirá el lanzamiento del demandado, que se llevará a término sin necesidad de más trámites en un plazo no superior a quince días desde la finalización de dicho período voluntario. De igual modo, en los casos de incomparecencia del demandado se procederá al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite. Estas sentencias no producirán efectos de cosa juzgada según lo dispuesto en el [artículo 447.2 LECiv](#).

[\[1\]](#) Esta regulación se encuentra en la actualidad pendiente de modificación como consecuencia de los dos últimos pronunciamiento anulando parte del artículo 17 emitidos por el [Tribunal Supremo en sus sentencias 1741/2018, de 10 de diciembre](#), y 1816/2019, de 19 de diciembre.

[\[2\]](#) Este Decreto ha sido derogado por el [Decreto 174/2018, de 25 de julio](#), que regula los apartamentos turísticos en la Región de Murcia manteniendo exclusivamente la vigencia del Cap.V, dedicado a los alojamientos vacacionales, hasta que se apruebe la nueva normativa reguladora de estos establecimientos

[\[3\]](#) La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia ha impugnado la normativa de Bilbao, San Sebastián y Madrid al considerar que las normas de estos Ayuntamientos son contrarias a la competencia y a los principios de regulación económica eficiente, y perjudican a los consumidores y usuarios.

[\[4\]](#) [STS 1393/2007 de 12 de enero](#) y [537/2011 de 11 de julio](#).

[\[5\]](#) Sobre el contenido que debe observar el requerimiento previo para ser causa de evitación del enervamiento ver la [STS 302/2014 de 28 de mayo](#).