

EL PROCESO DE DESAHUCIO POR IMPAGO DE ALQUILER

1. El primer paso, a veces, se da con la remisión de un **burofax** (u otro medio fehaciente) antes de iniciar el proceso judicial de desahucio. Es el indicio de lo que sigue a continuación, pero no es obligatorio.
2. Sin embargo, por ese medio, el arrendador puede requerir de pago al arrendatario con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda (si el inquilino **abona las rentas** adeudadas en ese plazo o después de que se haya interpuesto la demanda de desahucio pero antes de que el juzgado lo haya requerido, se considera que existe **enervación del desahucio**). Los requisitos para que esta reclamación pueda impedir la enervación del desahucio en el Juzgado tras la notificación de la demanda son:
 - 2.1. La comunicación ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada.
 - 2.2. Ha de ser fehaciente, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario con la claridad suficiente.
 - 2.3. Ha de referirse a rentas impagadas.
 - 2.4. Debe transcurrir el plazo legalmente previsto (30 días) antes de la demanda.
 - 2.5. El arrendatario no debe haber puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada.
 - 2.6. No se exige que por este medio se comunique al arrendatario que:
 - 2.6.1. El contrato va a ser resuelto.
 - 2.6.2. No procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.
3. A continuación, normalmente, se presenta la **demand**a reclamando la deuda y pidiendo el desahucio por falta de pago. También se reclaman las costas (que el juez condene al inquilino a pagarle al propietario lo que éste se ha gastado en el proceso de desahucio, como son los gastos de abogado y procurador).
4. En los procesos de desahucio, en la demanda inicial de desahucio se pide que se ejecute el desahucio en caso de que el inquilino sea condenado, por lo que se hace directamente el desahucio en la fecha que corresponda.
5. El **Decreto** de admisión.
 - 5.1. El decreto de admisión es el documento que emite el juzgado después de presentarse la demanda. En ese documento ya vienen las fechas de juicio y de desahucio.
 - 5.2. El decreto de admisión dice muchas cosas, pero las más importantes son:
 - 5.2.1. Fecha del **juicio**.

- 5.2.2. Fecha del **desahucio**.
- 5.2.3. Que el inquilino tiene **10 días hábiles para oponerse a la demanda** de desahucio desde que la recibe.
- 5.2.4. Que tiene también **esos días para pagar** al arrendador las cantidades reclamadas en la demanda y las que adeude en el momento de dicho pago (siempre que el arrendador no haya efectuado un requerimiento válido previo a la presentación de la demanda que no se haya atendido y no se haya utilizado anteriormente en este mismo contrato esta posibilidad).
- 5.2.5. Que el inquilino tiene **3 días desde que recibe la demanda para pedir justicia gratuita**.
- 5.2.6. Que el inquilino **puede acudir a los Servicios sociales**, cuyos datos de identificación de los que puede acudir también deben figurar.
- 5.3. La ley permite que el procurador del propietario sea el que haga la notificación de la demanda (del decreto de admisión) al inquilino.
6. Si durante esos 10 días hábiles el inquilino **se opone a la demanda**, entonces **habrá juicio**, que se resolverá por sentencia y, después de la sentencia, vendrá el desahucio.
7. Pero, si durante esos 10 días el inquilino **no se opone a la demanda, no habrá juicio** y el juzgado dictará decreto de archivo, y lo siguiente será el **desahucio, en la fecha prevista** (u otra que se establezca si se ha sobrepasado). Sin embargo, si en ese plazo **paga al actor o pone a disposición del arrendador en el Tribunal o notarialmente**, el importe de las **cantidades reclamadas en la demanda y las que adeude en el momento de dicho pago**, el desahucio se enerva (se impide). Siempre que, como ya hemos dicho, el arrendador no haya efectuado un requerimiento válido previo a la presentación de la demanda que no se haya atendido y no se haya utilizado anteriormente en este mismo contrato esta posibilidad.
8. Desde que se logra notificar la demanda al inquilino, éste puede pedir **justicia gratuita** en cualquier momento hasta que termine el proceso. Sin embargo, sólo si la pide **dentro de los 3 primeros días (hábiles)** desde que recibió la demanda, entonces podrá pedir que se **suspendan los plazos** para contestar a la demanda, a lo que se suele acceder casi automáticamente.
9. La **oposición** a la demanda. El escrito de oposición a la demanda ha de ir firmado por abogado y procurador y en él se redactan los motivos por los que el inquilino entiende que no debe la deuda reclamada.
10. **La sentencia o el decreto de archivo.**
 - 10.1. Si hay **juicio** (porque el inquilino se opuso a la demanda) después habrá **sentencia**.

- 10.2. Si **no** hay juicio (porque el inquilino no se opuso a la demanda) entonces no se dicta sentencia, sino que se dicta **decreto de archivo**.
 - 10.3. A efectos del desahucio o lanzamiento es lo mismo una cosa que la otra.
 - 10.4. Así, tanto la sentencia como el decreto de archivo, **van a condenar al inquilino a todo aquello que se pidió en la demanda** (salvo que el inquilino gane el juicio por no ser cierto todo lo alegado en demanda):
 - 10.4.1. Pagar la deuda (hasta el día del desahucio).
 - 10.4.2. Ser desahuciado
 - 10.4.3. Pagar las costas del proceso.
11. **El lanzamiento.**
- 11.1. Si después de la sentencia o decreto el inquilino **no devuelve las llaves voluntariamente**, entonces debe realizarse el lanzamiento, desalojo o desahucio.
 - 11.2. Además del procurador del demandante, acude un cerrajero y los miembros del juzgado encargados de realizar los lanzamientos (normalmente dos).
 - 11.3. Una vez que termina el acto, el personal del juzgado levanta **acta** escrita de lo sucedido, del estado de la vivienda o local, etc.
12. Los **servicios sociales** pueden notificar al Juzgado que el hogar afectado se encuentra en situación de **vulnerabilidad social y/o económica**. 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, o de **tres meses si el demandante es una persona jurídica**. Transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites.
13. Una vez que el inquilino es condenado a pagar la deuda, por sentencia o por decreto de archivo, si no lo hace, el arrendador interpondrá demanda ejecutiva para **intentar que se le embarguen sus bienes** (saldos en cuentas, nómina, etc.)

RESUMEN: ACTOS QUE SUSPENDEN, RETRASAN O IMPIDEN EL PROCESO:

- El pago de lo adeudado hecho en los treinta días siguientes a la reclamación fehaciente hecha por el arrendador con antelación a la demanda.
- La solicitud de justicia gratuita dentro de los 3 primeros días (hábiles) desde que se recibió la demanda.

- La oposición a la demanda dentro del plazo de 10 días hábiles tras la notificación del Decreto de admisión, que obliga a la celebración de juicio e impide normalmente que el desahucio se lleve a cabo en el primer señalamiento.
- El pago o puesta a disposición del arrendador en el Tribunal o notarialmente del importe de las cantidades reclamadas en la demanda y las que se adeuden en el momento de dicho pago (siempre que el arrendador no haya efectuado un requerimiento válido previo a la presentación de la demanda que no se haya atendido y no se haya utilizado anteriormente en el mismo contrato esta posibilidad).
- La notificación por los servicios sociales de que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica.