

GUIA DE ACTUACIONES DEL ARRENDADOR ANTE EL IMPAGO DE RENTAS.

LO QUE DEBES SABER SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO.

Cuando el propietario de una vivienda cedida en arrendamiento quiere recuperar su posesión, porque el inquilino ha dejado de pagarle el alquiler, tiene que interponer un procedimiento judicial de **desahucio por impago de la renta**.

Así, aunque el arrendador pretenda dar por resuelto el contrato cuando el inquilino deja de pagar el alquiler ex art. 27.2 a) de la LAU, habrá de acudir **necesariamente al Juzgado** para que desaloje al inquilino y le devuelva la posesión del inmueble, pues si el arrendador pretende hacerlo él mismo por la fuerza, puede verse envuelto en una **infracción penal**, como por ejemplo en un delito por realización arbitraria del propio derecho o un delito de amenazas, coacciones, etc.

¿QUÉ HACER ANTE UNA SITUACIÓN DE IMPAGO DE RENTAS?

Con carácter previo señalar que contar con **asesoramiento legal especializado**, resulta especialmente beneficioso, en términos de **seguridad jurídica** y **ahorro de costes**: el tiempo juega en contra del propietario (no tiene inmueble ni cobra rentas).

A.- Reclamación extrajudicial:

.- En un primer momento se habrá de contactar por cualquier medio con el inquilino para conocer el origen del impago e **intentar alcanzar un acuerdo** para un pago aplazado o para una resolución del contrato de alquiler y el desalojo del inmueble.

.- Si no es posible lograr un acuerdo para la resolución del contrato o pasados unos días el inquilino sigue sin pagar se procederá a remitir **requerimiento fehaciente** de pago de rentas. Dicho requerimiento se manifiesta de especial importancia a los efectos de evitar que el inquilino pueda enervar el desahucio que pudiera ser decretado en fase judicial (como más adelante se expone).

Si persiste en su incumplimiento se hará necesario solicitar el auxilio judicial.

LO QUE DEBES SABER SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO.

B.- Reclamación judicial.

Un proceso de desahucio es un tipo de procedimiento judicial donde se **reclaman las rentas impagadas y el desalojo** de la vivienda o inmueble arrendado, en el que podemos distinguir las siguientes fases:

1.- Inicio del procedimiento: mediante interposición de escrito de Demanda, suscrito por abogado y procurador, ante el tribunal que corresponda en función del lugar en que radique la vivienda. La demanda se dirige en todo caso frente al inquilino y en su caso frente al avalista o fiador, por impago de rentas.

Dicha demanda deberá ir acompañada de Poder a pleitos otorgada notarialmente o por comparecencia "*apud acta*" en el Juzgado, contrato de arrendamiento y título de propiedad del inmueble.

2.- Señalamiento de juicio y lanzamiento: el Juzgado, tras recibir la demanda, dictará un Decreto señalando la fecha del juicio (para el caso de que se oponga el inquilino) y la fecha del lanzamiento o desalojo forzoso del inmueble.

Dicho Decreto será notificado al inquilino, quien dispondrá de un plazo de 10 días hábiles para oponerse a la demanda de desahucio.

3. ¿Qué puede hacer el inquilino?

- i. No hacer nada. En este supuesto, será lanzado judicialmente en la fecha que conste señalada en el Decreto.
- ii. Enervar el desahucio, es decir, pagar las cantidades adeudadas en el plazo de 10 días y seguir ocupando la vivienda. Tal actuación sólo podrá llevarla a cabo una vez durante la vida del contrato, y siempre que no hubiera mediado previo requerimiento de pago.
- iii. Pagar las rentas adeudadas y entregar la posesión del inmueble.
- iv. Entregar el inmueble pero no pagar las rentas adeudadas, en cuyo caso el procedimiento de desahucio finaliza aunque continuará respecto de la reclamación de las rentas.
- v. Formular oposición al desahucio, en cuyo caso se celebrará el correspondiente juicio en la fecha señalada.

4. Terminación del procedimiento. Finalmente, el juez dicta sentencia. Si en el juicio se ha probado la existencia de un impago, el juez condenará al inquilino a pagar y a desalojar el inmueble y probablemente también haya una condena en costas, es decir, a pagar los gastos del proceso judicial.

5. Lanzamiento. El lanzamiento es el momento en el que se ejecuta la sentencia en lo que se refiere a la recuperación de la posesión del inmueble por el propietario y se desaloja al inquilino.

Por lo general, al lanzamiento suele acudir el procurador, junto con una comisión judicial nombrada por el juzgado y dos agentes de policía. Es importante en estos supuestos que se levante acta por la Comisión judicial encargada del lanzamiento para que detalle el estado de la vivienda, a los efectos de posibles daños que puedan reclamarse con posterioridad.

Puede ocurrir que el inquilino desaloje el inmueble antes de la fecha de lanzamiento, bien al propietario o depositándolas en el juzgado, y en ese caso se suspenderá el lanzamiento salvo que al propietario le interese que se levante acta del estado del inmueble.

¿CUAL ES EL TIEMPO MEDIO DE UN DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTA?

Aunque todo dependerá del caso concreto y principalmente de la carga de los juzgados, el tiempo medio aproximado ronda los **6 meses** desde la interposición de demanda, incluido el lanzamiento.