

El Desahucio Expres

La falta de pago del alquiler de una vivienda, la necesidad del propietario de disponer de la casa alquilada o la finalización del contrato de arrendamiento son algunos de los motivos de desahucio y por tanto, del desalojo del hogar. Sin embargo, hay que tener en cuenta que el desahucio debe hacerse siguiendo un determinado procedimiento legal.

Al desahuciar se echa al inquilino del inmueble que tiene alquilado, mediante una acción legal, pero es necesario que concurren una serie de circunstancias y que intervenga la justicia.

La primera razón para que se produzca un desahucio es la falta de pago del alquiler. El dueño de la vivienda puede iniciar acciones contra el inquilino desde que este deja de pagar la primera mensualidad. Y, antes o después acudirá a presentar la correspondiente demanda y la única forma para parar el desahucio es pagando.

Aunque la situación económica desfavorable es la primera causa de desahucio de la vivienda en España, el desalojo no sólo debe estar motivado por esta circunstancia, sino que también existen otras razones. Entre estas se encuentra, por ejemplo, que el propietario tenga necesidad de ocupar la vivienda, si en el contrato de arrendamiento aparece contemplada esta posibilidad, y el alquilado se niegue a abandonar la casa; o la finalización del contrato sin opción de prórroga, el uso indebido de la residencia, o la cesión de la vivienda de forma no consentida por el dueño de la misma...

A pesar de que los desahucios se producen en la mayoría de los casos en viviendas particulares, también conviene recordar que puede ser expulsado el inquilino de locales comerciales o de inmuebles destinados al desempeño de una actividad empresarial o industrial si concurre cualquiera de las circunstancias que hemos citado anteriormente.

Demanda en el Juzgado

Para empezar con un desahucio por falta de pago basta con que el inquilino haya dejado de abonar una de las rentas o cuotas. Aunque no es obligatorio, es recomendable comunicar al arrendatario la deuda de forma fehaciente y darle un plazo de 30 días desde que recibe la notificación de la deuda para que la abone. Si en ese plazo no ha satisfecho lo debido, se puede empezar con la tramitación del desahucio.

Este es un procedimiento sencillo, que se inicia a través de una demanda judicial, que debe de interponer el propietario de la vivienda ante el juzgado de primera instancia del lugar donde se encuentre situado el inmueble.

El procedimiento se tramitará según lo previsto para el Juicio Verbal y será necesaria la presencia de abogado y procurador, siempre que la renta anual supere los 2.000 €. De esa demanda se dará traslado al inquilino, citándole para el día de celebración del juicio. Si por cualquier causa no se pudiera entregar la notificación de dicha demanda, se procederá a fijar la citación en el tablón de anuncio de la Oficina Judicial, y ello será equivalente a una notificación positiva.

El día del juicio, ambas partes, deberán acudir al juzgado con las pruebas (contratos, extractos bancarios, testigos o cualquier otra cosa) en las que basan sus pretensiones, y en ese mismo acto, el demandado deberá contestar a la demanda.

Si antes de celebrarse la vista el arrendatario abona la deuda al arrendador o la pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, el proceso terminará mediante un decreto dictado por el Secretario Judicial. Esta acción no se podrá llevar a cabo cuando ya se hubiese iniciado otro procedimiento de desahucio por falta de pago anteriormente, ni cuando ya se hubiese iniciado otro procedimiento de desahucio por falta de pago anteriormente, ni cuándo el arrendador hubiese requerido el pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente, al

menos, un mes antes de la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

¿Puede el demandado solicitar la Asistencia Jurídica Gratuita?

Según establece la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita, son beneficiarios los ciudadanos cuyos recursos e ingresos económicos computados anualmente por todos los conceptos y por unidad familiar, no superen el doble del salario mínimo interprofesional vigente en el momento de efectuar la solicitud.

El demandado, por tanto, puede solicitar la designación de un abogado y procurador de oficio, en los 3 días siguientes de la notificación de la demanda. Si se solicita en un momento posterior, la falta de designación de abogado y procurador no suspenderá la celebración del juicio.

¿Cómo finaliza el proceso?

Una vez que se celebre el juicio, el asunto quedará visto para sentencia, que deberá contestar a las pretensiones de ambas partes. Contra ella, las partes podrán interponer recurso de apelación en el plazo de 5 días desde que se le notifique.

Cuando la sentencia sea condenatoria, es título suficiente para que el desalojo sea directo, sin necesidad de ningún otro trámite. En la sentencia se deberá recoger el día y la hora en que se debe llevar a cabo el desahucio.

¿Qué ocurre si hay impedimentos en el desahucio?

Si llegada la hora del desalojo, el inquilino no abandonara el inmueble voluntariamente, se puede ejecutar la sentencia a través de un formulario ante los Tribunales Ordinarios de Justicia. Y se puede llegar al desalojo forzoso de la vivienda, con la ayuda de los Cuerpos de Seguridad del Estado.