ARRENDAMIENTOS URBANOS

El desahucio exprés

El desahucio exprés no se regula en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta Ley solo hace mención a los motivos por los que el arrendador puede exigir que el desahucio. El motivo más frecuente es el impago de las rentas de alquiler, pero tendremos que acudir a la Ley de Enjuiciamiento Civil para saber en qué consiste el juicio de desahucio, también conocido como desahucio exprés.

EDUARDO FERNÁNDEZ FIGARES
Abogado

Antes de comenzar adelanto que el nombre de **desahucio exprés** no es más que la forma en que se conoce al **juicio verbal** de desahucio de inquilinos de toda la vida. Es decir, **no existe ningún procedimiento judicial que se llame desahucio exprés**, sino que la Ley de Enjuiciamiento Civil sólo regula una modalidad de juicio para echar al inquilino que no paga.

Ese **procedimiento judicial** es **denominado** de varias formas, siendo las más usuales la de juicio de desahucio, desahucio exprés, etc. Pero en realidad sólo existe un tipo de juicio para echar al inquilino.

Como indicaba al comienzo del artículo, la **Ley de Arrendamientos Urbanos** contempla diversos motivos para poder **desalojar** al inquilino. Sin embargo en este artículo sólo voy a analizar el más frecuente, que es el desahucio por **impago de rentas** de alquiler. En concreto, es el **artículo 27.2 LAU** el que permitirá al arrendador interponer una demanda de desahucio por impago de rentas o de otras cantidades -suministros, comunidad, etc.-

Existe impago de rentas y por tanto se puede interponer la demanda de desahucio desde el mismo momento en que el inquilino se retrasa en el pago de la renta, aunque se trate de una **única mensualidad de renta**. Es decir, el **arrendador** no tiene por qué soportar **ningún retraso** en el pago de la renta, pues su pago es la principal obligación del inquilino y no cabe faltar a esa obligación.

Por último, las normas del juicio de desahucio son las mismas tanto para los contratos de arrendamiento firmados antes del **6 de junio de 2013** como para los que se firmaron **después de esa fecha**. Y además, también se aplican las mismas normas para locales o para viviendas.

¿QUÉ ES EL DESAHUCIO EXPRÉS?

Como he dicho, el desahucio exprés como tal no existe, debiendo ser denominado simplemente "desahucio".

Dentro de los juicios declarativos existen dos modalidades:

- **Juicio declarativo verbal.**
- **Juicio declarativo ordinario**.

El de desahucio es del tipo "**verbal**". El llamado juicio ordinario no se aplica cuando queremos desalojar al **inquilino**.

A través del procedimiento de desahucio el **arrendador** solicita al Estado -al Poder Judicial- auxilio judicial para que el juez de por terminado el contrato de arrendamiento y, además, ordene el desalojo

del inquilino que no ha pagado la renta u otras cantidades y, en definitiva, devuelva al arrendador **la posesión del inmueble**.

La demanda de desahucio, que es la que abre el procedimiento de desahucio, ha de presentarse a través de **abogado y procurador**, excepto en los casos -poco frecuentes-, en que la renta mensual del inmueble es inferior a **166 euros al mes**.

En el proceso de desahucio, además de pedir lo que acabo de indicar, también puede pedir el arrendador al juez que **condene** al **inquilino** al pago de las cantidades que adeuda, así como que condene al inquilino a pagar las **costas** que haya tenido que costear el arrendador por la tramitación del procedimiento. También se pueden reclamar las **rentas adeudadas**, en la demanda, a los **avalistas** o **fiadores** que aparezcan en el contrato de arrendamiento, en caso de que los haya.

QUÉ HACER ANTES DE INTERPONER LA DEMANDA

Una vez que el arrendador no ha tenido éxito pidiendo amistosamente al inquilino que le pague la renta, lo primero que cabe plantearse es si ponerse algo más serio y pedir al inquilino que pague pero por **escrito y de forma fehaciente**.

En muchas ocasiones este mecanismo surte efecto y el **inquilino paga**. Pero en otras ocasiones sólo sirve para gastar dinero y perder tiempo. Y en estas situaciones el tiempo es lo más importante.

Lo que nunca debe hacerse antes de iniciar el proceso de desahucio -tampoco durante el proceso de desahucio- es **cambiar la cerradura del inmueble**, entrar en la vivienda sin permiso, cortar los suministros, o dejar de pagarlos en los casos en los que sea el **arrendador** el que los pague. Y ello por una razón muy sencilla; aunque el inquilino no pague, jurídicamente hablando él es el poseedor de la vivienda en tanto que el contrato no haya sido rescindido por ambas partes o por un juez, por lo que si el arrendador hace alguna de estas cosas, el **inquilino** podría llegar a **denunciarle** por allanamiento de morada, por coacciones, etc. Y de hecho es una práctica muy habitual por parte de los inquilinos morosos para extorsionar al arrendador.

La Ley ciertamente pretende que el proceso **dure lo menos posible**, pero sucede que los juzgados tienen una acumulación de trabajo importante y los presupuestos no dan para más.

Hace años los desahucios tardaban muchísimo en relación a lo que tardan hoy en día. Podían tardar fácilmente dos años. **Hoy por hoy** la duración media de un procedimiento de desahucio, desde que se presenta la demanda, es de **unos 4 meses**.

EL PROCESO DE DESAHUCIO

Una vez visto todo lo anterior llega el momento de presentar la demanda de desahucio, junto a la que el procurador tendrá que acompañar la siguiente documentación:

- **Contrato de arrendamiento original.**
- **Poder General para pleitos.**
- **Notificaciones fehacientes que se hayan enviado al inquilino reclamándole el pago de la renta.**
- **Escritura de propiedad del inmueble.**

Una vez que se ha presentado la demanda, el inquilino recibirá en el plazo aproximado de un **mes** un documento -un Decreto- en el que se admite a trámite la demanda de desahucio y en el que, directamente, ya queda fijada la **fecha del juicio** y la fecha del **lanzamiento** -en caso de que no haya juicio-. Sólo habrá juicio si el inquilino se opone a la demanda, cosa que no suele ocurrir casi nunca.

Una vez que el inquilino recibe en su domicilio el **Decreto** anunciando todo lo relacionado con el procedimiento de desahucio, el inquilino podrá actuar de varias formas:

• **Quedarse en el inmueble y no pagar**: en este caso,

llegado el día del lanzamiento, el personal del juzgado accederá al inmueble y desalojará al inquilino, devolviendo la posesión del mismo al arrendador.

• **Pagar lo que debe y entregar el inmueble**: es la mejor de las soluciones, desde luego.

• **Pagar la cantidad debida y seguir en el inmueble**: Esto es lo que se llama **"enervar la acción de desahucio"**.

• **Entregar el inmueble y no pagar la cantidad adeudada**: en este caso el procedimiento se da por finalizado respecto al desahucio, y continuará respecto a la reclamación de la deuda.

• **Contestar a la demanda oponiéndose a la misma**: en este caso hay que celebrar juicio en la fecha que se había previsto en el Decreto.

En el caso en que el **inquilino** quiera **oponerse a la demanda**, el procedimiento de desahucio terminará con una **sentencia**, y en los demás casos el proceso terminará con un decreto (se trata de un decreto diferente al que recibe el inquilino tras la presentación de la demanda). Son dos tipos de resoluciones judiciales distintas, pero a efectos de lo que a nosotros nos interesa tienen efectos muy similares.

En el Decreto que da por **finalizado el proceso de desahucio** cuando no ha habido oposición del inquilino, el juez condenará al inquilino a pagar las costas del proceso -en su caso, que suele ser casi siempre- y se **incluyen las rentas** que van a vencer hasta la fecha de toma de posesión del inmueble por parte del arrendador.

EL LANZAMIENTO

El lanzamiento se regula en el extensísimo artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tras la resolución del juez -Sentencia o Decreto, dependiendo de si hubo o no oposición a la demanda por parte del inquilino-, habrá que **ejecutar el lanzamiento** o, lo que es lo mismo, hay que practicar el desahucio o desalojo en caso de que el inquilino no haya desalojado **voluntariamente**.

El lanzamiento se puede producir sin usar fuerza -cuando el inquilino entrega las llaves voluntariamente- o usando la fuerza -cuando no quiere irse el inquilino del inmueble-.

La **Comisión Judicial** tendrá que levantar **Acta** de lo ocurrido durante el lanzamiento y sobre el estado de **conservación del inmueble**, pues muy frecuentemente existen daños que el arrendador posteriormente tendrá que reclamar.

Transcurrido un plazo de **20 días** desde que la Sentencia o decreto dictado por el juez es firme, el **arrendador** dispone de un plazo de **5 años para ejecutar la deuda**, es decir, para intentar que se cumpla la condena que el juez ha dictado contra el inquilino mediante la que le condena a pagar la deuda. Esto quiere decir que el arrendador podrá solicitar el **embargo de dinero, cuentas, bienes del inquilino** deudor para que pague la deuda.

FECHAS PARA JUICIO Y LANZAMIENTO

• El Decreto anuncia al arrendador y al inquilino cuáles van a ser las **fechas** establecidas tanto para el posible juicio -en caso de que el inquilino se oponga a la demanda- como para el **lanzamiento** -desalojo forzoso-.

• El juicio suele ponerse a unos **60 días vista** desde que se emite el Decreto.

• El **lanzamiento** suele ponerse a unos 90 días vista desde que se emite el Decreto.

• Por lo tanto, el juicio se celebrará unos **80 días** después desde que se presentó la demanda -20 + 60-, es decir, casi a los 3 meses de presentar la demanda.

• Y el lanzamiento se producirá unos **110 días** después de haber presentado la demanda -20 + 90-, es decir, casi **4 meses** después de presentar la demanda