

Abogado de Desahucios.es

Las 50 cuestiones básicas
para iniciar un Desahucio por
Impago de Rentas de Finca
Urbana o Rústica



1. ¿Cuántos impagos son necesarios para iniciar un Desahucio?
2. ¿Es obligatorio enviar un requerimiento antes de interponer el Desahucio?
3. ¿Cuál es la duración media de un Desahucio por Impago de Rentas desde que se presenta la demanda hasta que se produce el Lanzamiento?
4. Ante situaciones de impago ¿se pueden dar de baja o dejar de pagar los suministros?
5. ¿Qué significa Enervar la acción de Desahucio?
6. ¿Implica algún problema para el Desahucio, que no haya sido depositada la Fianza en el Organismo correspondiente?
7. ¿Ante qué Juzgado se ha de interponer la demanda?
8. ¿En situaciones de impago se puede poner una denuncia en una Comisaría o Cuartel de la Guardia Civil?
9. ¿Es necesario ir a un Abogado?
10. ¿Cuánto supone contratar a Abogado y Procurador?

11. ¿Es necesario pagar Tasas?

12. ¿Se debe hacer hoja de encargo?

13. ¿Qué tengo que saber del Abogado que llevará el asunto?

14. ¿Qué documentación hay que preparar para hacer la demanda?

15. ¿Se pueden reclamar la deuda con la Demanda de Desahucio?

16. ¿Puede ofrecerse al inquilino el perdón de la deuda a cambio de una entrega rápida del inmueble?

17. ¿En caso de bienes compartidos, deben demandar todos los propietarios?

18. ¿Cuánto tiempo tarda el Abogado en preparar la demanda?

19. ¿Puede el cliente leer la demanda antes de que sea presentada?

20. ¿Quién se encarga de presentar la demanda?

21. ¿En qué momento se sabe cuál es el Juzgado que lleva el asunto?

22. ¿Puede pasarse el cliente por el Juzgado a informarse de cómo va su asunto?

23. ¿Cuándo se sabe en qué fecha deberá el inquilino abandonar el Inmueble?

24. ¿Cuándo le llega la demanda a la parte arrendataria?

25. ¿Y si se niega a recibir la demanda o no está en el momento que intentan notificársela?

[26. ¿Y si el demandado pide Abogado de Oficio?](#)

[27. ¿Qué puede hacer la parte demandada tras recibir el Decreto y demanda?](#)

[28. ¿Si no hace nada, qué sucede?](#)

[29. ¿Y si paga para enervar la acción de desahucio?](#)

[30. ¿Qué pasa si el demandado se opone con Abogado y Procurador?](#)

[31. ¿Debe comparecer el demandante a la vista?](#)

[32. ¿Qué sucede si voluntariamente el inquilino entrega el inmueble?](#)

[33. ¿Y si acepta la condonación a cambio de entregar la vivienda o local?](#)

[34. ¿Quién paga los gastos de Abogado y Procurador?](#)

[35. ¿Puede el inquilino mientras se tramita el proceso devolver las llaves?](#)

[36. ¿Debe estar presente el Arrendador en el lanzamiento?](#)

[37. ¿Es obligatorio llevar a un Cerrajero al Lanzamiento?](#)

[38. ¿Cómo se desarrolla el Lanzamiento?](#)

[39. ¿Qué sucede si hay personas enfermas, menores o alguien vulnerable?](#)

[40. ¿Y si hay enseres y pertenencias personales que no sacan en el acto del lanzamiento?](#)

[41. ¿Cuál es el estado que suelen presentar los inmuebles cuando se recuperan?](#)

[42. ¿Las plataformas antidesahucios obstaculizan los lanzamientos?](#)

[43. ¿Se pueden reclamar por los enseres que falten en el inmueble y por los daños ocasionados en la vivienda?](#)

[44. ¿Y qué sucede con la deuda generada?](#)

[45. ¿Cuánto tiempo hay para plantear la ejecución de la Sentencia o Decreto para cobrar las cantidades debidas?](#)

[46. ¿Cómo se averigua si el inquilino tiene bienes, rentas o sueldos?](#)

[47. ¿Se puede recurrir la Sentencia de Desahucio?](#)

[48. ¿Qué requisitos debe cumplir el inquilino para recurrir la Sentencia que acuerda el Desahucio?](#)

[49. Si se recurre la Sentencia ¿se paraliza el desalojo?](#)

[50. ¿Quiere un presupuesto para un Desahucio por Impago de Rentas?](#)

1. ¿Cuántos impagos son necesarios para iniciar un Desahucio?

Con una única mensualidad impagada es suficiente para iniciar el proceso de desahucio.

2. ¿Es necesario enviar un requerimiento antes de plantear el Desahucio?

No es obligatorio, salvo que se quiera impedir a la parte arrendataria enervar la acción de desahucio.

En caso de pretender también demandar al avalista, sí que es preciso enviarle un requerimiento de pago con anterioridad a la presentación de la demanda.

3. ¿Cuál es la duración media de un Desahucio por Impago de Rentas desde que se interpone la demanda hasta que se produce el Lanzamiento?

Nuestra experiencia nos sitúa en un margen de 3 a 6 meses hasta obtener la recuperación del inmueble.

Hay casos, los menos, en que la posesión se reintegra en 1 o 2 meses.

El tiempo dependerá en gran medida de la carga de trabajo que tenga tanto el Juzgado que conozca del asunto como del Servicio encargado de ejecutar el Lanzamiento.

4. Ante situaciones de impago ¿se pueden dar de baja o dejar de pagar los suministros?

No, los Tribunales vienen entendiendo que es una coacción, lo que puede dar lugar a una condena en el ámbito penal.

Si hay imposibilidad de atender el pago de los suministros es necesario poder demostrarlo y es conveniente avisar al arrendatario.

La mejor forma de evitar este problema es que el inquilino ponga a su nombre los contratos e inclusive que faculte al arrendador para domiciliar el pago en una cuenta del arrendatario, dejando constancia expresa de esta facultad en el contrato de arrendamiento.

5. ¿Qué significa Enervar la acción de Desahucio?

Es un derecho que tiene el inquilino de paralizar el procedimiento judicial abonando todo lo que debe en el momento del pago.

Este derecho se ostenta, salvo que se le haya remitido un requerimiento fehaciente con una antelación mínima de un mes a la interposición de la demanda o que ya hubiese paralizado un procedimiento anterior.

No cabe la enervación en los arrendamientos de industria, a los que tampoco son aplicables la mayoría de las respuestas dadas en este artículo.

6. ¿Implica algún problema para el Desahucio, que no haya sido depositada la Fianza en el Organismo correspondiente?

No, es un incumplimiento que en nada afecta a la relación arrendaticia, por lo tanto podrá ser interpuesta demanda de desahucio.

7. ¿En qué Juzgado se ha de interponer la demanda?

El asunto necesariamente lo tiene que conocer el Juzgado que corresponda del partido judicial en el que radique la finca. Cualquier estipulación que sea contraria es nula.

8. ¿En situaciones de impago se puede poner una denuncia en una Comisaría de Policía o Cuartel de la Guardia Civil?

No, dado que los impagos, por lo general son cuestiones civiles; lo agentes se negarán a aceptar la denuncia y le derivarán a un procedimiento civil.

9. ¿Es necesario ir a un Abogado?

Sí, salvo que la renta anual sea inferior a 2.000 euros.

En general es preciso contratar a Abogado y Procurador, pues la ley lo establece como obligatorio para asuntos que superen los 2.000 euros, inclusive hay Juzgados que entienden, que aún siendo inferior a dicha cantidad deben intervenir dichos profesionales.

10. ¿Cuánto supone contratar a Abogado y Procurador?

Los Honorarios del Abogado son libres, es decir, serán los que acuerden cliente y profesional. Dependerán en gran medida de la experiencia del letrado, de la complejidad del asunto y de la renta anual.

Lo habitual es que en la hoja de encargo queden detallados.

[Solicitar presupuesto >](#)

11. ¿Es necesario pagar Tasas?

Si el Arrendador es una persona física, comunidad de bienes o de propietarios, NO se devengan tasas.

Si fuera una Sociedad Mercantil, Fundación o Asociación deberá abonar 100 euros (Conforme a criterio específico de la AEAT), más el 0,5% de la renta anual o de la cantidad reclamada, si esta última fuese superior.

12. ¿Se debe hacer hoja de encargo?

Sí, es una garantía tanto para el cliente como para el letrado. Dejar establecidos los honorarios, alternativas y formas de pago, evitará malos entendidos futuros.

13. ¿Qué tengo que saber del Abogado que llevará el asunto?

Es necesario conocer la experiencia previa en este tipo de procesos, sobre todo la reciente, pues son asuntos en los que ha habido cambios en los últimos años.

Lo más aconsejable sería que el Letrado plasmase en la hoja de encargo que cuenta con amplia experiencia en Desahucios por Impago de Rentas.

Consideramos que un bagaje de mínimo de 20 desahucios garantiza que se cuenta con la experiencia necesaria.

Es preciso determinar la vía mediante la que nos mantendrá informados del asunto y el mejor horario para contactar.

14. ¿Qué documentación hay que preparar para preparar la demanda?

Los documentos habituales son:

- Poder General para Pleitos, que se realiza en cualquier notaría por un coste de entre 25 y 40 euros. Puede hacerse un apoderamiento ante el Secretario Judicial, pero no lo recomendamos, pues puede retrasar el proceso.
- Título de la propiedad o del que confiera la facultad de arrendar del bien, pudiendo ser copia de la escritura o nota simple.

- Contrato de arrendamiento.
- Facturas de suministros impagadas que hayan sido abonadas por la Propiedad.
- Relación de impagos, especificando las mensualidades a las que corresponden.
- Requerimientos cursados y otras comunicaciones que hayan podido ser cruzadas.

15. ¿Se puede reclamar la deuda con la Demanda de Desahucio?

Es lo normal, que junto a la solicitud de resolución del contrato y entrega del inmueble se pida también la condena a satisfacer la deuda, tanto la existente al momento de interposición de la demanda, como la que se vaya generando por rentas futuras hasta que se produzca el desalojo.

16. ¿Puede ofrecerse al inquilino el perdón de la deuda a cambio de una entrega rápida del inmueble?

Sí y en ocasiones es recomendable hacerlo. La propuesta de condonación puede ser total o parcial, en este caso, se debe expresar la cantidad concreta que se perdonaría.

El plazo para entregar el inmueble debe ser de al menos 15 días.

17. ¿En caso de bienes compartidos, deben demandar todos los propietarios?

No basta con que sea uno de ellos, pues se trata de un acto de mera administración.

Si formaran parte de una herencia indivisa, deberá hacerlo cualquiera, pero expresando que se hace en beneficio de la comunidad hereditaria.

18. ¿Cuánto tiempo tarda el Abogado en preparar la demanda?

A un Abogado experto no le llevará más de uno o dos días.

19. ¿Puede el cliente leer la demanda antes de que sea presentada?

No es que pueda, es que debe leerla, para corregir posibles errores del letrado o completar eventuales omisiones.

20. ¿Quién se encarga de presentar la demanda?

El Procurador será el que presente la demanda y la documentación en el Juzgado y recibirá en el futuro cualquier escrito o resolución del proceso.

21. ¿En qué momento se sabe cuál es el Juzgado que lleva el Desahucio?

Entre 15 y 30 días después de presentar la demanda, el Letrado de la Administración de Justicia (anteriormente Secretario Judicial) dicta un Decreto admitiendo a trámite la demanda, momento en el que ya sabremos el Juzgado y número de procedimiento.

[Ver casos reales de Desahucio >>](#)

22. ¿Puede pasarse el cliente por el Juzgado a informarse de cómo va su asunto?

En principio esa labor la hacen el Procurador y el Letrado, por lo que no recomendamos sea el demandante el que vaya en persona al Juzgado, salvo que los profesionales contratados no le faciliten información del estado de su asunto.

23. ¿Cuándo se sabe en qué fecha deberá el inquilino abandonar el Inmueble?

En el primer Decreto por el Letrado de la Administración ya nos especifica el día en el que se producirá el Lanzamiento e inclusive el Juicio, en caso de plantearse oposición escrita por parte del inquilino.

24. ¿Cuándo le llega la demanda a la parte arrendataria?

Una vez dictado el primer Decreto por el Juzgado se le envía al inquilino con copia de la demanda y documentos adjuntos, lo que suele suceder en la semana siguiente.

Lo normal es que en un mes desde que se presenta la demanda ya tenga conocimiento de la misma.

25. ¿Y si se niega a recibir la demanda o no está en el momento que intentan notificársela?

La Ley establece que se notificará directamente a través del tablón de anuncios del Juzgado, sin necesidad de nuevos intentos.

No obstante, cada día más Juzgados, desde la Sentencia del Tribunal Constitucional del 24 de febrero de 2014, están procediendo a indagar para ver si hay otros domicilios en los que cursar la notificación, para con ello evitar indefensiones.

Esta situación no suele producir retrasos, si se sabe gestionar bien al proceso con la petición oportuna al Juzgado, para que paralelamente a esa nueva notificación se practique también la edictal, lo que viene siendo aceptado.

26. ¿Y si el demandado pide Abogado de Oficio?

Si lo hace dentro de los 3 días siguientes a la notificación de la demanda, podrá suspenderse el proceso hasta que le sean designados profesionales.

Dependerá de la Provincia en la que se tramite el proceso. Lo habitual es que la designación se realice de forma urgente y no implique retrasos en el juicio y lanzamiento.

27. ¿Qué puede hacer la parte demandada tras recibir el Decreto y demanda?

En el plazo de 10 días podrá:

- No hacer nada, lo que se produce con bastante frecuencia.
- Enervar la acción de desahucio, si es que tiene ese derecho.
- Oponerse mediante escrito firmado por Abogado y Procurador.
- Entregar el inmueble y/o pagar.
- En los casos en los que se haya propuesto la condonación, aceptarla y entregar la vivienda en el plazo que se le haya concedido.

28. ¿Si no hace nada, qué sucede?

Transcurridos los 10 días de plazo concedidos, el Letrado de la Administración de Justicia, dictará nuevo Decreto en el que dará por resuelto el contrato y ratificará el lanzamiento; si este se hubiese pedido con la demanda, en principio no habrá que hacer nada más, salvo que el Juzgado exija presentar escrito reiterando la petición.

Si no fue solicitado el Lanzamiento, habrá que presentar escrito pidiéndolo.

29. ¿Y si paga para enervar la acción de desahucio?

Se dará traslado al demandante para manifestar si está de acuerdo con la enervación que se intenta por el inquilino, de ser así, finaliza el juicio y se mantiene el contrato de arrendamiento.

El derecho a enervar únicamente puede ser utilizado una vez.

Si el arrendador estima que no se ha hecho correctamente, se celebrará juicio, en el que cada una de las partes mostrará su postura y el Juez decidirá si mantiene el arrendamiento o procede resolver el contrato.

30. ¿Qué pasa si el demandado se opone con Abogado y Procurador?

Necesariamente se deberá celebrar un Juicio en el que el inquilino deberá demostrar que ha pagado o alcanzado algún acuerdo con el arrendador, o que este no le recibe las rentas.

Si el demandante probó la existencia del arriendo, es al demandado al que compete probar que está al corriente en el cumplimiento de su obligación de pago.

Hablando desde nuestra experiencia profesional, todas las oposiciones del demandado son desestimadas, si la demanda ha sido planteada de forma correcta.

Tras el Juicio se dicta la Sentencia, que podrá ser apelada en el plazo de 20 días hábiles desde su notificación a las partes.

31. ¿Debe comparecer el Demandante a la vista?

Nosotros siempre pedimos al actor que nos acompañe a las vistas por si la parte demandada, pretendiera oírle en declaración.

32. ¿Qué sucede si voluntariamente entrega el inmueble?

Personalmente nunca he visto, en los cientos de desahucios en los que he intervenido, que el arrendador en el plazo de 10 días hiciese entrega de la vivienda o local; pero si así sucediese, evidentemente hay que recibirla.

Es conveniente que en el momento de la entrada el inmueble se vaya acompañado de algún testigo que pueda manifestar el estado en el que se encontró el inmueble, para el caso de tener que reclamar por desperfectos o por faltar elementos o enseres que se entregaron al inicio del arriendo.

33. ¿Y si acepta la condonación a cambio de entregarlos la vivienda?

La condonación como se dijo anteriormente, puede ser total o parcial y para el caso de ser aceptada, el demandado deberá entregar el inmueble en el plazo concedido, si no lo hiciera se le expulsará de la vivienda en la fecha acordada para el lanzamiento sin más trámite.

34. ¿Quién paga los gastos de Abogado y Procurador?

En principio es el cliente el que debe abonarlos conforme a lo acordado en la Hoja de Encargo; no obstante si hubiese condena en costas, lo que sucede en la práctica totalidad de los asuntos, si se consiguieran cobrar al demandado, serán resarcidos los desembolsos hechos, hasta la suma que quede cubierta con las condena en costas.

Si al demandado se le hubiese concedido la Justicia gratuita no deberá abonarlas, salvo que en el plazo de tres años desde la finalización del proceso, su situación económica mejorase considerablemente.

35. ¿Puede el inquilino mientras se tramita el proceso devolver las llaves?

Sí, en cualquier momento puede hacerlo y si lo hiciera depositándolas en el Juzgado, se informará a la demandante, que tendrá la posibilidad de retirarlas o dejarlas y solicitar que sea la comisión judicial la que proceda a entrar en el inmueble para dejar constancia de su estado.

36. ¿Debe estar presente el Arrendador en el lanzamiento?

En principio no es necesario, siempre y cuando comparezca en su nombre el Procurador, que será entonces el que reciba la posesión del inmueble?

37. ¿Es obligatorio llevar a un Cerrajero?

Sí, pues puede darse la circunstancia de que haya sido cambiada o inutilizada la cerradura, por lo que de no poder accederse al inmueble, se suspendería el acto del desalojo y se volvería a señalar otro día, lo que puede provocar un retraso de semanas o incluso meses.

El coste del cerrajero lo asume el demandante. En ocasiones los seguros de hogar cubren esta intervención, por lo que es conveniente leer las condiciones.

38. ¿Cómo se desarrolla el Lanzamiento?

En el día y la hora fijada comparece la Comisión Judicial, asistida por la Policía y junto con el Procurador y/o Arrendador, proceden a entrar en el inmueble, valiéndose del cerrajero si fuese necesario.

Se comprueba si la casa está habitada o no. Lo habitual es que ya no haya nadie.

Si hubiese alguien se le invitará a desalojar y en caso de negarse será la fuerza pública quien lo haga.

Se levantará acta del estado de la vivienda y se concretará los bienes y enseres que falten del inventario que hubieren suscrito las partes.

Los muebles y enseres del arrendatario que no fuesen retirados, se tendrán por abandonados a todos los efectos.

Tras ello, se reintegrará la posesión del inmueble al Procurador o Arrendador, dando por finalizado el acto.

39. ¿Qué sucede si hay personas enfermas, menores o alguien vulnerable?

Deberán ser los servicios sociales los que se hagan cargo de esas personas.

Normalmente, cuando se produce esa circunstancia, y la misma se evidencia que no ha sido preparada para entorpecer el lanzamiento, se solicita a la parte demandante la concesión de unos días (una semana aproximadamente) para solventar la situación, señalándose de nuevo otra fecha de lanzamiento.

40. ¿Y si hay enseres y pertenencias personales que no se han sacado en el acto del lanzamiento?

Se tendrán por abandonadas, pues así se advierte expresamente a los inquilinos.

En algunas ocasiones, dependiendo del valor de los bienes, se suele pedir al Arrendador que permita su retirada en los días siguientes al lanzamiento o se proceda a su depósito en algún almacén.

41. ¿Cuál es el estado que suelen presentar los inmuebles cuando se recuperan?

Lo normal es encontrarlos sucios, pero es infrecuente ver casas o locales destrozados a propósito, pues los inquilinos son conocedores de que si actúan de tal forma, se tomarán medidas legales de carácter penal contra ellos.

42. ¿Las plataformas antidesahucios obstaculizan los lanzamientos?

No, las PAH se centran habitualmente en procesos hipotecarios en los que el banco se queda con la casa.

En muchos años de experiencia, únicamente en una ocasión se presentó una PAH debido a que había dos menores.

43. ¿Se pueden reclamar por los enseres que falten y por los daños ocasionados en la vivienda?

Por supuesto, bien mediante incidente del proceso ejecutivo si los desperfectos se constataron en el inmueble al lanzamiento o en un proceso diferente.

Siempre es importante realizar un inventario detallado de los bienes y enseres que quedan en la vivienda o local, así como su estado de conservación, por simplificar mucho el proceso de reclamación.

44. ¿Y qué sucede con la deuda generada?

Para que el Juzgado inicie los trámites para localizar bienes y proceder al embargo, es preciso plantear la ejecución, que será por el total debido más un 30% adicional por los intereses y costas de la ejecución.

45. ¿Cuánto tiempo hay para plantear la ejecución de la Sentencia o Decreto?

En los cinco años siguientes a la resolución puede ser planteada su ejecución, siendo en ocasiones recomendable dejar pasar un tiempo prudencial si se tiene constancia de la insuficiencia de medios del deudor.

46. ¿Cómo se averigua si el inquilino tiene bienes, rentas o sueldos?

Se puede acudir al Registro de la Propiedad para ver si tiene algún inmueble a su nombre o, al Registro Mercantil por si hubiese constituido alguna Sociedad.

Más allá de dicho datos, poco más puede averiguarse, salvo lo que se obtenga tras una investigación por internet u otros cauces sencillos.

Lo más efectivo es instar la ejecución, pues el Letrado de la Administración por medios telemáticos requerirá información a Bancos, Agencia Tributaria, Seguridad Social, Tráfico, Ayuntamientos, etc., lo que nos dará una fotografía bastante real de la situación patrimonial.

47. ¿Se puede recurrir la Sentencia de Desahucio?

Sí, en el plazo de 20 días desde que se notifica.

48. ¿Qué requisitos debe cumplir el inquilino para recurrir la Sentencia que acuerda el Desahucio?

El fundamental es haber depositado todo lo debido hasta la fecha, si no lo hiciese se le inadmitirá en recurso, aunque tenga reconocida la justicia gratuita.

49. ¿Si se recurre la Sentencia se paraliza el desalojo?

Sí, aunque es muy raro que se plantee la apelación dado que exige entregar todo lo debido. Los recursos de apelación en este tipo de procesos no supondrán más del 2 o 3% del total.

50. ¿Quiere un presupuesto para un Desahucio por Impago de Rentas?

Pulse [aquí](#) o llame al 619 41 23 11 y 91 530 96 95.

Abogado de Desahucios.es

[Las 50 cuestiones básicas para iniciar un Desahucio por Impago de Rentas de Finca Urbana o Rústica](#)

