

GUÍA PRÁCTICA

De Urbina
ABOGADOS

SOBRE LA TRAMITACIÓN DEL

PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO





Naturaleza del Procedimiento

El desahucio por falta de pago o por expiración del plazo contractual o legal se tramita por juicio verbal, pudiendo acumularse, en el caso del desahucio por falta de pago, la acción de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas e impagadas.



Requisitos para Prosperar

Para que prospere el desahucio por impago se exige que la deuda sea líquida, vencida y exigible, y el objeto del proceso es la recuperación de la posesión mediante la resolución por incumplimiento.



Acumulación y Cosa Juzgada

En demandas con acumulación de reclamación de rentas y, en su caso, acciones contra fiador o avalista solidario, los pronunciamientos de la sentencia sobre esas acciones acumuladas producen cosa juzgada.

Para la presentación de una demanda de desahucio, ya sea por falta de pago o por expiración del plazo contractual o legal, es imprescindible cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), especialmente en los artículos 249.1.6º, 250.1.1º y 440 y siguientes. Esta normativa regula el procedimiento verbal para estos supuestos y señala la documentación y los extremos que deben figurar en la demanda, garantizando su correcta admisión y tramitación ante el órgano judicial. El proceso exige precisión y claridad, pues afecta la posesión y derechos sobre un inmueble. Dicha demanda deberá contener cuanto menos:

Identificación de las partes:

Conforme a la LEC, la demanda debe contener los datos completos del arrendador (demandante) y del arrendatario (demandado), así como de cualquier fiador o avalista solidario, acompañando la documentación acreditativa correspondiente (art. 437 LEC).

Fundamentación jurídica y hechos:

En el desahucio por falta de pago, la demanda debe acreditar la existencia de una deuda líquida, vencida y exigible, especificando cantidades, conceptos reclamados y periodos afectados (art. 250.1.1º LEC). Para el desahucio por finalización del plazo, debe justificarse documentalmente la expiración contractual o legal, así como las comunicaciones previas sobre la no renovación (art. 440 LEC).

Petición expresa y clara:

La demanda debe solicitar explícitamente la recuperación de la posesión, así como la reclamación de las cantidades adeudadas, permitiendo la acumulación conforme al art. 438.3 LEC. Esto facilita una resolución conjunta de los conflictos derivados del arrendamiento.

Determinación de la cuantía:

Es esencial fijar con exactitud el importe reclamado, detallando conceptos, periodos y el cálculo que fundamenta la reclamación económica (art. 253 y 254 LEC).

Otros extremos relevantes:

Debe indicarse el domicilio del demandado a efectos de notificaciones judiciales (art. 155 y 437 LEC) y, si se estima oportuno, el interés en el lanzamiento para levantar acta del estado del inmueble en el momento de la recuperación (art. 440.3 LEC).

Documentación Acreditativa Imprescindible (Parte 1)

1 Contrato de arrendamiento actual o copia fiel, verificando condiciones y plazo (art. 437.2 LEC).

2 Recibos de renta impagada, extractos bancarios, u otros documentos que reflejen la deuda (art. 439 LEC).

3 Requerimientos fehacientes de pago dirigidos al arrendatario, necesarios para acreditar las gestiones previas (art. 443.1 LEC).

4 Comunicaciones relativas a la finalización o negativa a renovar el arrendamiento.

5 Nota simple registral del inmueble, acreditando la titularidad (art. 437.2 LEC).

6 Documentos identificativos de las partes (DNI, NIE, CIF o escritura de constitución).

7 Documentación de los fiadores o avalistas, en caso de reclamación contra ellos (art. 438 LEC).

8 Justificante del pago de tasa judicial, si corresponde según el procedimiento.

9 Solicitud de asistencia jurídica gratuita, si se requiere (art. 16 y 17 LEC).

La aportación de toda la documentación referida y la correcta redacción de la demanda conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil optimiza su admisión y agiliza la tramitación judicial, permitiendo que el juzgado adopte las decisiones oportunas atendiendo a la conducta del demandado y a la prueba aportada. Este rigor garantiza seguridad jurídica y transparencia en el procedimiento de desahucio.

⚡ **Admisión de la Demanda y Requerimiento**

Admitida la demanda de desahucio, el letrado de la Administración de Justicia requiere al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje, pague, enerve pagando íntegramente lo debido o comparezca y se opongá alegando sucintamente las razones. En el mismo requerimiento se hace constar el día y la hora de la eventual vista, para el caso de oposición, y se fija también el día y la hora del lanzamiento, advirtiéndose que si no se realiza ninguna de las actuaciones requeridas se procederá al lanzamiento sin necesidad de notificación posterior. Además, se indica que si solicita asistencia jurídica gratuita debe hacerlo dentro de los tres días siguientes al requerimiento y que la falta de oposición implica consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento. En todo señalamiento de lanzamiento debe figurar día y hora exactos.

⚠ **Falta de Actuación del Demandado**

Si el demandado no atiende el requerimiento de pago ni comparece para oponerse o allanarse, se dicta decreto dando por terminado el juicio y se practica el lanzamiento en la fecha fijada, imponiéndose costas e incluyéndose rentas devengadas desde la demanda hasta la entrega efectiva, calculándose las futuras sobre la última mensualidad reclamada.

✔ La Enervación del Desahucio

Si el demandado enerva, esto es finaliza el procedimiento, pagando o poniendo a disposición del actor en tribunal o notarialmente la totalidad reclamada y lo debido al tiempo del pago, el proceso termina por decreto, salvo oposición del demandante por falta de requisitos, en cuyo caso se celebra vista y el juez decide por sentencia si hay enervación o desahucio.

EXCEPCIONES IMPORTANTES:

La enervación no procede si ya se enervó una vez con anterioridad, salvo falta de cobro imputable al arrendador, ni si hubo requerimiento fehaciente de pago del arrendador con al menos treinta días de antelación a la demanda sin pago al tiempo de interponerla.

Desalojo sin pagar ni oponerse

Cuando el demandado atiende al desalojo sin pagar ni oponerse, se dicta decreto terminando el procedimiento y se deja sin efecto el lanzamiento, salvo interés del actor en mantenerlo para levantar acta del estado de la finca, y puede instarse el despacho de ejecución mediante mera solicitud.

Condonación de la deuda

Si el arrendador ofrece en la demanda condonar todo o parte de deuda y costas, indicando cantidad concreta y condicionándolo al desalojo voluntario en plazo no inferior a quince días desde la notificación, la aceptación equivale a allanamiento y, si no se cumple el plazo de desalojo pactado en la transacción, queda sin efecto y se procede al lanzamiento sin más trámite y sin notificación, en día y hora fijados.

Notificación edictal

En caso de imposibilidad de comunicación al arrendatario en domicilios designados sin nuevo domicilio fehaciente posterior, la comunicación se realiza en el tablón edictal judicial único con plenos efectos, y la rebeldía con apercibimiento permite acordar el desahucio.

Vivienda habitual y vulnerabilidad

En vivienda habitual con posible vulnerabilidad, se informa de la posibilidad de acudir a Administraciones, se les comunica de oficio el procedimiento y, si se confirma vulnerabilidad, puede acordarse suspensión para adopción de medidas por un máximo de dos meses si el actor es persona física o cuatro meses si es persona jurídica, alzándose automáticamente tras las medidas o el transcurso del plazo. Sobre este particular recomendamos la lectura de la guía publicada en nuestra web.

Especialidades por territorio

Castilla y León:

con efectos 15-5-2024, se establece un procedimiento de mediación previo a la admisión de determinadas demandas de grandes tenedores de vivienda.

Castilla-La Mancha:

desde 14-5-2024, se establece la competencia y el procedimiento de conciliación previa a procesos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria de personas en situación de vulnerabilidad económica.

Resumen comparativo del Procedimiento

Fase o cuestión	Actuación o regla principal	Plazos y efectos relevantes
Admisión y requerimiento	Requerimiento al demandado para desalojar, pagar, enervar o formular oposición, con señalamiento de vista y lanzamiento.	Plazo de 10 días para actuar. Solicitud de justicia gratuita en 3 días.
Falta de actuación	Decreto de terminación del desahucio y lanzamiento en la fecha fijada.	Costas al demandado e inclusión de rentas devengadas hasta entrega.
Enervación	Termina por decreto si paga la totalidad; si el actor se opone hay vista y sentencia.	No cabe si ya enervó antes o si hubo requerimiento de 30 días.
Desalojo sin pagar ni oponerse	Decreto de terminación y se anula el lanzamiento, salvo que el actor pida mantenerlo para acta.	Puede instar ejecución por mera solicitud.
Vulnerabilidad	Comunicación a Administraciones y eventual suspensión de vista o lanzamiento.	Suspensión: 2 meses (persona física), 4 meses (persona jurídica).
Notificación edictal	Si no hay domicilio, comunicación por tablón edictal judicial.	Rebeldía permite acordar desahucio.
Condonación condicionada	Si se anuncia condonación condicionada, la aceptación equivale a allanamiento.	Plazo de desalojo mínimo 15 días desde notificación.