



DESAHUCIOS E IMPAGOS DE RENTA

CONTRATOS DE
ALQUILER

30/5/2023





TABLA DE **CONTENIDOS**



**Contrato de
arrendamiento**

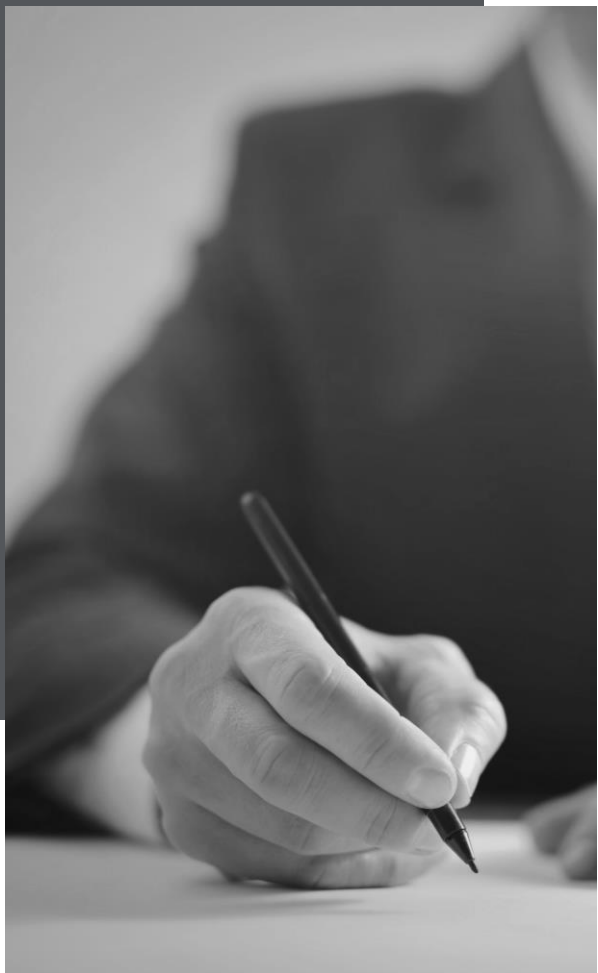


Desahucio



Lanzamiento





1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En los contratos de arrendamiento de vivienda rige la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

La LAU diferencia entre dos tipos de arrendamientos de fincas urbanas:

- 1. Arrendamiento para uso de vivienda:** Que es el destinado a satisfacer la necesidad permanente de vivienda. Se rige por lo dispuesto en la LAU.
- 2. Arrendamiento para uso distinto de vivienda:** Destinados a otras necesidades como por ejemplo, alquiler de una oficina o local de negocio. No aplica la LAU, sino que prima la voluntad de las partes.



DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- La duración será la libremente pactada entre las partes, pero debe de fijarse en el contrato.
- No es posible formalizar un contrato de arrendamiento a perpetuidad.
- Si no se determina la duración, se entiende que es por **1 año** (art. 9 LAU)





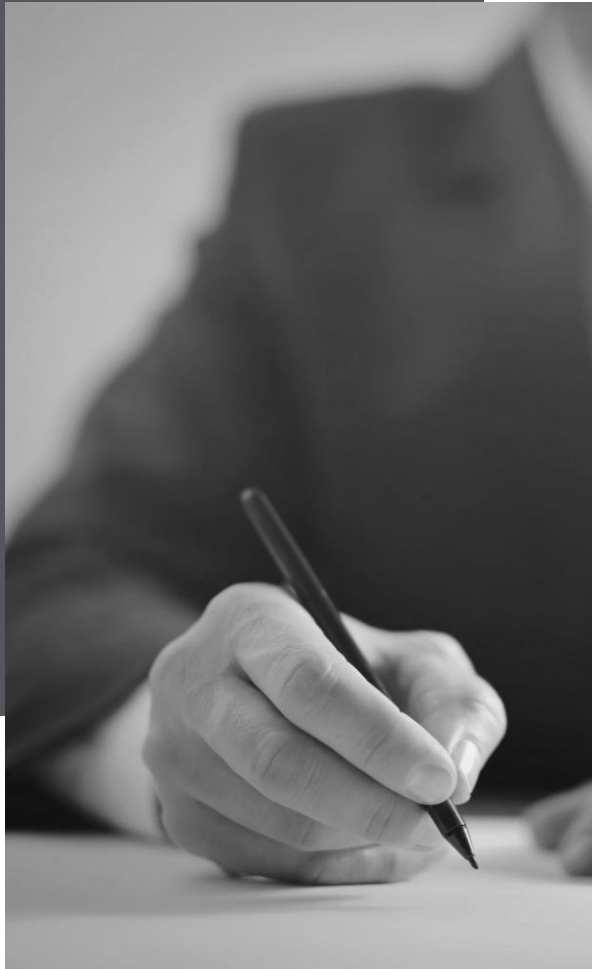
PRÓRROGAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La ley establece dos sistemas de prórroga del contrato de arrendamiento:

Se establece una duración mínima del contrato de **CINCO AÑOS**, que es **OBLIGATORIA** para el propietario y optativa para el inquilino si es persona física.

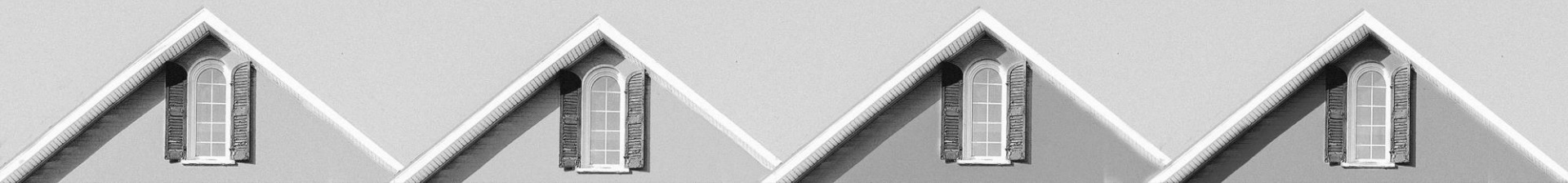
No procederá la prórroga obligatoria del contrato si en el mismo se fijó una cláusula que establezca la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda para sí mismo o sus familiares cercanos, pero debe preavisar con 2 meses de antelación.

Una vez pasen los cinco años de duración mínima, se produce una prórroga anual automática hasta un máximo de **3 AÑOS**, salvo que las partes acuerden no prorrogar.



DESAHUCIO





¿Cuándo se puede iniciar un **desahucio**?

El propietario puede iniciar un procedimiento de desahucio cuando:

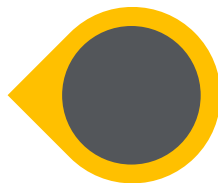
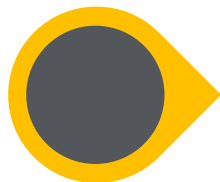
1.- Exista impago de la renta o cantidades asimiladas (suministros). Basta con el impago de **UNA ÚNICA MENSUALIDAD.**

2.- Expire el periodo de duración del contrato.



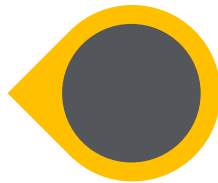
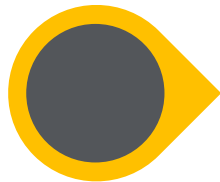
¿Cómo se inicia el procedimiento?

El procedimiento comienza con un escrito de demanda.



Es obligatorio abogado y procurador.

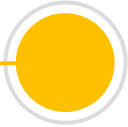
En la demanda, el propietario puede pedir el desahucio simplemente, pero también puede solicitar desahucio y condena al pago de las cantidades debidas (y las que se devenguen hasta el efectivo desalojo de la vivienda)



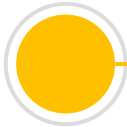
El propietario en la demanda puede ofrecer al arrendatario la condonación total o parcial de la deuda y las costas del procedimiento si abandona el inmueble voluntariamente en 15 días.



¿Qué es la enervación del **desahucio**?



Es un mecanismo a través del cual se evita el desahucio si se pagan inmediatamente todas las cantidades al propietario.



No procede ejercitar la enervación si el propietario ha requerido de pago al arrendatario al menos 30 días antes de interponer la demanda o si el arrendatario ya ha enervado el desahucio en otra ocasión.

Contenido de la resolución que admite **la demanda**

- Una vez se presenta la demanda, el Letrado de la Administración de Justicia la admitirá a trámite.

El Juzgado dictará resolución en la cual aparecerá lo siguiente:

- Fecha y hora de la vista.
- Fecha y hora del lanzamiento.

Cuando llega esa resolución tienes 3 días para pedir asistencia jurídica gratuita y 10 días para:

- Abandonar la vivienda voluntariamente.
- Pagar las cantidades si se permite enervar el desahucio.
- Contestar a la demanda oponiéndose al desahucio.

Si no se realiza ninguna de esas actuaciones, se procederá al **lanzamiento inmediato**.



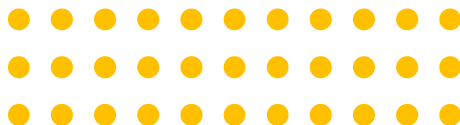
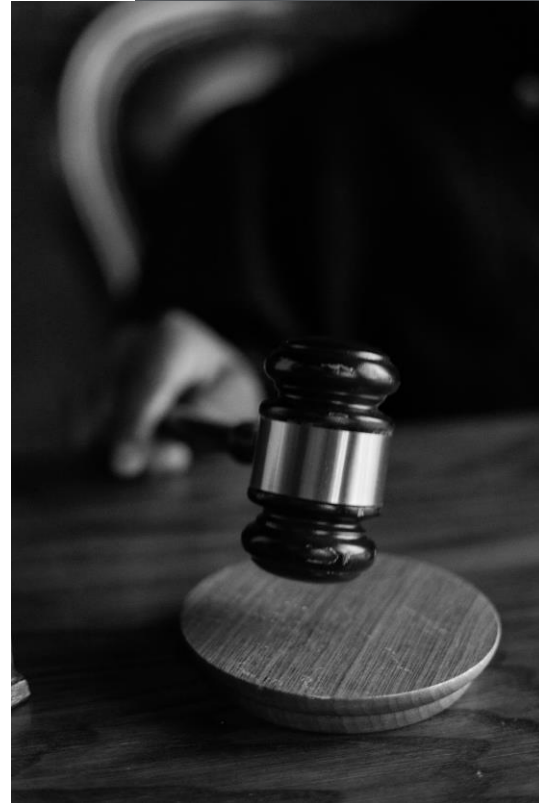
Vista del juicio del **desahucio**

- Tanto el propietario (demandante) como el inquilino (demandado), deben acudir el día de la vista con abogado y procurador y con la prueba que quieran aportar.
- Si el propietario no acude y el inquilino no quiere que se celebre la vista, se le entiende por desistido y se le condena en costas.
- Si el inquilino no acude, la vista se celebra igual y pierde la posibilidad de participar en el procedimiento.

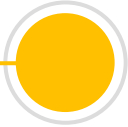


Sentencia de **desahucio**

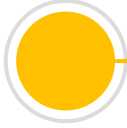
- La Sentencia se dicta en 5 días desde la vista.
- Si el propietario acredita el impago de la renta o que ha pasado el tiempo fijado en el contrato, la Sentencia resuelve el contrato de arrendamiento, condena al inquilino al pago de las cantidades y al desalojo de la vivienda.
- El lanzamiento se efectúa en la fecha que ya se indicó en el documento donde se notifica la demanda al inquilino.



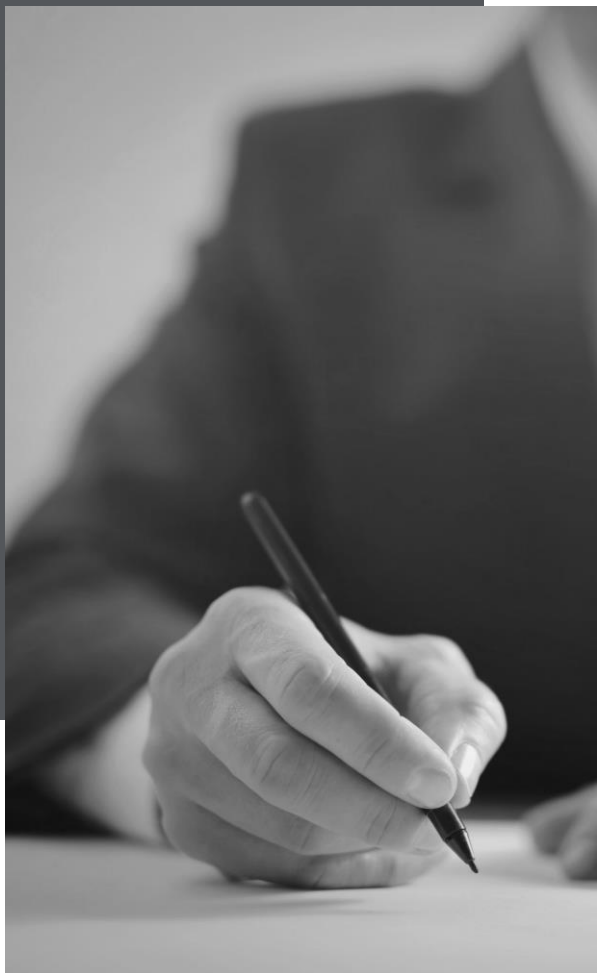
Suspensión excepcional del desahucio



El Real Decreto 11/2020 suspende los desahucios hasta el 30 de junio de 2023 a personas que se encuentren en vulnerabilidad social.



Para ello se debe aportar un informe de vulnerabilidad, redactado por Servicios Sociales, que acredite el riesgo de exclusión social y económica, que le imposibilita encontrar una alternativa habitacional.



3

LANZAMIENTO





Lanzamiento

El lanzamiento tiene lugar en la fecha y hora señaladas por el Juzgado, salvo que el inquilino entregue las llaves voluntariamente.

Si no entrega las llaves voluntariamente, el día del lanzamiento, la comisión judicial acudirá a la vivienda, junto con el auxilio de la fuerza pública y desalojarán la vivienda.





iMuchas gracias!

¿Alguna pregunta?

