

Reclamar desahucio por falta de pago

En la actualidad, hay muchos propietarios que temen alquilar su local o vivienda a inquilinos que no conocen. Si no conoces a las personas a las que cedes el uso de un inmueble, puede que estés intranquilo. Esta es una grave preocupación que atiende a una realidad, por desgracia, frecuente: Tener que interponer una demanda de desahucio por falta de pago. El impago puede recaer sobre el propio local o vivienda en sí o sobre otras cantidades que se le asimilan, como los diversos impuestos o suministros del hogar.

Qué puedes hacer si se produce un impago en tu alquiler

El ordenamiento jurídico pone a tu disposición herramientas diversas para cuando se produce un retraso o un impago. Normalmente, la resolución teóricamente se dice que será muy rápida, aunque al final esto siempre dependerá del Juzgado al que le sea turnada tú demanda dependiendo de su volumen de trabajo y dilación judicial.

La demanda de desahucio por falta de pago te permitirá recuperar no solo tu propiedad, sino también las cantidades que tu inquilino no te haya pagado, contando desde el momento del impago hasta que definitivamente se entregue el inmueble.

Las normas en las que se hace referencia al desahucio por falta de pago son: La Ley de Arrendamientos Urbanos, Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil. Lo primero que debes hacer cuando se da esta situación es reclamar la deuda extrajudicialmente, preferiblemente por escrito para que quede constancia de este intento.

Una vez que el inquilino se haya negado o bien haya pasado un plazo prudencial y no haya respondido ni abonado el pago, deberás interponer la demanda de desahucio. Un abogado de desahucio en Madrid podrá ayudarte en cada procedimiento para asegurarte la efectividad de la acción que vas a realizar, por eso antes de iniciarte en un procedimiento te recomendamos contactar con Calderón Corredera. Además de acudir a la Ley de Arrendamientos Urbanos, al Código Civil y a la Ley de Enjuiciamiento Civil, nuestros abogados conocen la jurisprudencia asentada por nuestros Tribunales y son abogados procesalistas, lo cual te aportará mayores garantías.

El momento del incumplimiento

Al hablar de plazos, es posible que te quede la duda de cuándo se considerará que se ha incumplido la obligación del pago por parte del inquilino.

Para responder a esta pregunta, el primer paso es acudir a la Ley de Arrendamientos Urbanos. En esta norma se establece que el pago del bien inmueble deberá llevarse a cabo a lo largo de los siete primeros días del mes, a menos que hayas pactado con el inquilino un plazo diferente. Dicho

pago es la obligación principal de un arrendatario.

De este modo, podemos entender que a partir del octavo día (salvo, como hemos mencionado, pacto en contrario), puede considerarse que se produce ya un retraso. Por tanto, a partir de este día estarás habilitado para solicitar la recuperación de tu inmueble. El Tribunal Supremo también se ha pronunciado al respecto aclarando qué es lo que debemos entender por impago, ya que hasta ahora en este apartado solo te hemos hablado de retrasos.

Una de las sentencias de nuestro Alto Tribunal más relevantes y más tomadas en consideración al respecto es la del 24 de julio de 2008. En ella, la cual ha servido de precedente para otras sentencias posteriores, se establece que un solo día de retraso ya puede considerarse impago de la mensualidad que el arrendatario debe al arrendador.

Por tanto, salvo, como hemos dicho, que exista un pacto en contrario, un solo día de retraso podrá dar lugar a que se produzca la resolución del contrato, ya que según el Tribunal Supremo, el arrendador no tiene por qué soportar un solo día de impago por parte del inquilino.

Así, entendemos que la jurisprudencia establece que la norma general es que desde el día octavo de cada mes podrás iniciar ya los trámites necesarios para la recuperación de tu finca, local, vivienda, en definitiva, de tu inmueble; si bien como te hemos dicho, recomendamos intentar primero la reclamación extrajudicial por si se puede evitar comenzar un proceso judicial con las consecuencia que ello conlleva - tiempo y dinero- para después interponer la demanda de desahucio por falta de pago si no queda más remedio porque la reclamación extrajudicial no haya resultado satisfactoria. Para ello, creemos que lo mejor es que tengas la seguridad de contar con unos buenos profesionales.

¿Qué tasas podemos incluir en la demanda de desahucio? Tu abogado de desahucio en Madrid te aconsejará

En una demanda de desahucio se pueden incluir conceptos que van más allá de la mera reclamación de las rentas que el inquilino te deba. La relación arrendaticia abre otro tipo de posibilidades que recomendamos que sean incluidas en dicha demanda. Algunos de estos conceptos, si bien los profesionales te indicarán específicamente todos los que puedes incluir, pueden ser la tasa de basura, la comunidad, el agua o la luz. Todo lo que quieras reclamar en concepto del desahucio porque el inquilino no te haya pagado deberá estar incluido en el contrato y ser acorde con los términos pactados.

El juicio de desahucio

Como te hemos indicado, a partir del octavo día del mes, como norma general, podrás iniciar los procedimientos precisos para recuperar tu bien inmueble. Además, las resoluciones suelen dar la razón a los propietarios. La razón por la cual la rapidez depende del juzgado que conozca de la

demanda que interpongas es que hoy en día los Tribunales suelen tener una carga de trabajo excesiva. Ello impide el correcto desarrollo de una vía que debería ser más ágil para garantizar una buena tutela judicial efectiva.

De este modo, para conseguir el desahucio de un arrendatario moroso de manera rápida hay muchos factores que debes tener en cuenta. El primero de ellos es que una vez que hayas interpuesto la demanda, resulta necesario que el Juzgado dicte un decreto en el que el inquilino contará con diferentes posibilidades; en diez días deberá llevar a cabo alguna de estas opciones: oponerse a la demanda, si cree que es lo preciso y que cuenta con pruebas y con motivos para ello, o pagar las cantidades que te debe.

Si paga las cantidades que te debe y si además, corresponde, deberá tener la posibilidad de enervar las acciones realizadas para el desahucio. Si, en cambio, se opone a ellas, el decreto indicará cuándo se celebrará el juicio. El día de la vista será cuando el arrendatario tenga la posibilidad de exponer sus alegaciones y el propietario de defenderse de ellas, quedando la resolución en manos del juez.

Una tercera posibilidad es que el inquilino no responda al decreto y deje pasar el plazo que tenía para hacerlo, que es de diez días. En este caso, el propio decreto señalará la fecha en la que se haga efectivo el desalojo del local o de la vivienda de tu propiedad; no necesitarás una posterior resolución para que realmente se produzca. En la fecha que el decreto señale, una comisión judicial se personará en el local o vivienda para levantar acta de su estado, ya que es posible que existan mayores desperfectos que como propietario quieras también reclamar.

¿Y si finalmente el arrendatario paga previamente al desahucio?

Puede suceder el hecho de que el inquilino acabe pagando la deuda y los conceptos reclamados previamente a que se produzca efectivamente el desahucio. Esta posibilidad está recogida en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 22.3. En la normativa se establece que el inquilino podrá reactivar su contrato una vez que haya pagado todo lo que tenga adeudado. Así, en caso de que finalmente abone las rentas, el proceso se archivaría y el contrato seguiría estando vigente a todos los efectos.

Sin embargo, has de tener en cuenta que esto es una posibilidad que la ley otorga al inquilino durante una vez en exclusiva. De este modo, si en el futuro vuelve a darse una situación similar con este inquilino, este no podrá pagar las rentas previamente al desahucio para evitar ser desalojado. Así como tampoco tendrá la posibilidad de recurrir a la enervación una vez que el arrendador le haya solicitado el abono de la deuda de forma fehaciente y haya dejado pasar el plazo que establece la ley. Si pasan treinta días desde que se produjo la comunicación y el pago no ha sido debidamente acreditado, el procedimiento de la demanda de desahucio continuará sin mayores dilaciones y sin posibilidad de dicha enervación.

¿Y si quedan rentas por pagar una vez que se haya hecho efectivo el desahucio?

Una vez que la entrega de la vivienda se haya llevado a cabo, ya sea porque el inquilino lo haya hecho voluntariamente o porque haya habido un procedimiento judicial, podrían quedar cuantías que no se hubieran abonado. En estos casos, como propietario podrás interponer una ejecución si quieres recuperarlas. De este modo, tendrás que solicitar que sus bienes sean embargados, ya sea salario, cuentas corrientes u otro tipo de bienes que estén a su nombre, hasta que se llegue a la cantidad que te debe.

En cuanto a la condena en costas, normalmente será para el inquilino que no había pagado las deudas, aunque debes tener en cuenta que si el inquilino es insolvente tendrás que afrontar tú los gastos del abogado y procurador que hayas contratado.

En definitiva, el ordenamiento jurídico te ofrece, ante el desahucio por falta de pago, mecanismos efectivos y ágiles para recuperar tu propiedad, así como las rentas o tasas asimiladas. Te recordamos reclamar extrajudicialmente y luego iniciar el procedimiento judicial siempre de la mano de verdaderos profesionales, para que se resuelvan favorablemente y con garantías.