

**Juicio de desahucio
y reclamación
de rentas.
¿En qué consiste?**



**SEGUROS DE
TUS DERECHOS**

Juicio de desahucio y reclamación de rentas

¿Qué harán por mí desde DAS Seguros?

En DAS Seguros llevamos muchos años gestionando casos como el suyo, por eso, aunque dejar de cobrar la renta de alquiler es una mala noticia, queremos transmitirle la tranquilidad de que está en buenas manos.

A continuación, le detallamos en qué consiste un proceso judicial de reclamación de las rentas impagadas y de desahucio.

✓ ¿Qué harán por mí desde DAS Seguros?

Reclamar judicialmente

El juicio de desahucio y reclamación de cantidades debidas es un procedimiento que tiene como objetivo exigir al inquilino el pago de las rentas y otras cantidades adeudadas y recuperar la posesión de la vivienda o local.

Para este proceso es necesaria la intervención de un abogado y un procurador. El abogado le asistirá en el proceso judicial y el procurador será quien le represente.

✓ ¿Cómo funciona un proceso de desahucio?

- 1 En primer lugar, el abogado que le hemos asignado redactará la demanda que presentará en el juzgado a través del procurador.
- 2 Deberemos esperar a que el juez admita a trámite la demanda. Una vez se admita a trámite, el juzgado notificará la demanda al inquilino. Este dispondrá de 10 días hábiles para pagar u oponerse. En este punto ya conoceremos la fecha prevista de la vista (juicio) y el día que se efectuará el desalojo forzoso del inmueble (lanzamiento). En ocasiones, el juzgado podrá modificar esta fecha. Una vez notificada la demanda, pueden producirse uno de los siguientes escenarios:

a	b	c	d
Pagar las rentas	Oponerse	No decir nada	Entregar las llaves
Continúa el contrato de alquiler	Sentencia favorable + Lanzamiento	Lanzamiento	Recuperación del inmueble

- a** Si el inquilino paga en los 10 días siguientes a la notificación, el procedimiento de desahucio finalizaría y el contrato de alquiler seguiría en vigor. Esta facultad que tiene el inquilino se denomina “enervación” y solo puede utilizarla en una única ocasión a lo largo de la vida del arrendamiento. El inquilino no puede hacer uso de esa facultad si, 30 días antes de presentar la demanda, fue requerido de pago forma fehaciente y no pagó.



Según nuestra experiencia, solo un escaso número de inquilinos utilizan la facultad de enervación. Además, los arrendadores que contratan nuestros seguros suelen preferir presentar lo antes posible la demanda judicial, sin esperar a esos 30 días, aunque eso suponga aceptar que el inquilino pueda pagar las cantidades adeudadas y que, por ello, el contrato de arrendamiento siga en vigor.

Por esa razón, salvo que nos indique lo contrario, en cuanto recibamos la documentación necesaria, presentaremos la demanda en el juzgado sin efectuar el requerimiento previo fehaciente al inquilino. No obstante, si su interés principal es finalizar el contrato de arrendamiento, por favor, contacte con nosotros y solicítenos que, antes de demandar, requiramos de pago al inquilino de forma fehaciente.

b Si el inquilino se opone y la sentencia es favorable al propietario, se condenará al inquilino al pago y se le obligará a abandonar la vivienda o local.

c Si el inquilino no contesta o no comparece, el juez dará por finalizado el procedimiento condenando al inquilino al pago y obligándole a abandonar el inmueble. Esta es la situación más habitual.

Si el inquilino le ha dejado las llaves en el buzón o usted cree que ha abandonado el inmueble, **contacte con el gestor de su caso o su abogado**.

d Si el inquilino entrega las llaves, su abogado solicitará que continúe el procedimiento judicial para que se determinen las cantidades adeudadas y se dicte sentencia que permita al propietario recuperar legalmente la posesión.

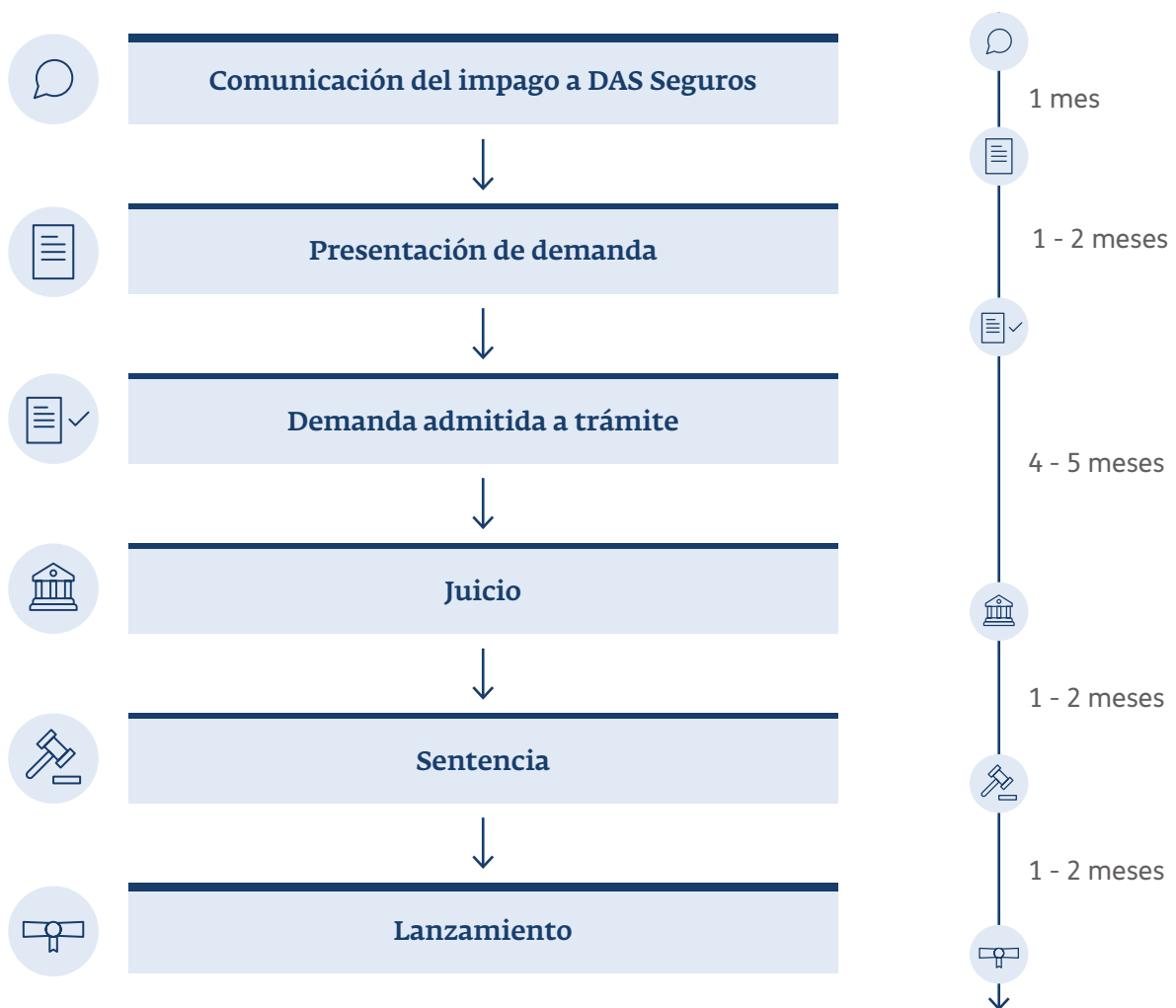
3 Una vez el juez haya dictado una resolución, si el inquilino no paga voluntariamente las cantidades a las que ha sido condenado, es posible solicitar la ejecución forzosa para pedir que se embarguen los bienes del inquilino.

Este sería el funcionamiento normal del proceso judicial, pero tenga en cuenta que puede ser que el procedimiento se dilate, entre otras causas, porque el inquilino solicite el beneficio de justicia gratuito o porque los servicios sociales deban intervenir en aquellos casos en que los inquilinos puedan estar en una situación de vulnerabilidad.



✓ ¿Cuánto va a durar el proceso?

El abogado presentará la demanda en el juzgado en el plazo máximo de un mes desde la fecha en la que disponga de toda la documentación para iniciar el procedimiento judicial. A continuación, el juzgado resolverá de acuerdo con los siguientes plazos aproximados*:



*En el caso de que opte por la opción de enviar una comunicación fehaciente al inquilino de forma previa a presentar la demanda el plazo será de dos meses.

Los plazos anteriormente descritos son orientativos y dependen en gran medida de cada juzgado. Algunos están especialmente saturados y manejan plazos sustancialmente más largos.



✓ ¿Cuál es la función del abogado, del procurador y del gestor de mi caso?

Abogado

Le asistirá en el procedimiento judicial y es la persona a quien consultarle sus dudas legales o relacionadas con el juicio.

Procurador

Le representará en el procedimiento judicial. Sólo tendrá relación con él puntualmente. El procurador contacta con el abogado quien a su vez contactará con usted.

Gestor

Es la persona que pagará los gastos cubiertos por su contrato de seguro y coordinará a los distintos profesionales que intervendrán en todo el proceso. El gestor es su interlocutor en DAS Seguros y es la persona a quien podrá solicitar información relativa al contrato de seguro o al trámite del expediente.

Consejos



Contacte con nosotros cuando tenga dudas o necesite información sobre su caso escribiendo a prestaciones@das.es o llamando al 900 828 020.



Infórmenos sobre cualquier novedad.



Deje que seamos nosotros o su abogado quienes nos comuniquemos con el inquilino.



Contacte con su asesor de seguros o con nosotros si tiene dudas sobre lo que tiene cubierto por su seguro DAS Seguros.