EL DESAHUCIO Y SU DESARROLLO

El proceso de desahucio ha sufrido numerosos cambios en su regulación, debidos sobre todo a la crisis económica que ha hecho necesaria la protección al arrendador frente al inquilino moroso por un lado, y por otro, facilitando el alquiler y ofreciendo más opciones para ello.

Actualmente existe un único proceso de desahucio que se tramita de acuerdo con unas normas que pretenden ser ágiles.

El objeto del proceso es la recuperación de la finca dada en arrendamiento como fundamento del impago de la renta o por expiración del plazo legal establecido en el contrato. Se pueden acumular en el mismo proceso la reclamación por las rentas debidas y la petición de resolución del contrato de arrendamiento.

La demanda presentada por el propietario se tramita ante el Juzgado de Primera Instancia donde se encuentre la finca y tras su admisión, se requiere al demandado para que en el plazo de diez días desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación (retirada de la demanda por pago de la deuda), pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquél el importe de las cantidades reclamadas.

De no atender el requerimiento en este plazo, en el mismo se hace constar la fecha del lanzamiento, realizando mediante este acto, la entrega del inmueble al propietario para el caso de que el arrendatario no hubiere pagado ni se hubiere personado en el proceso para allanarse ( mostrar su conformidad con la demanda presentada) u oponerse.

Si el demandado atiende el requerimiento de desalojo sin proceder al pago, el propietario deberá instar la ejecución (solicitando a través del juzgado el cumplimiento forzoso).