

# ANTE EL DESAHUCIO

## ¿Qué es un desahucio?

Desalojo o expulsión legal de un inquilino por parte del dueño de la finca al privar al inquilino de la posesión (uso del inmueble) mediante una resolución judicial. Se aplica indistintamente al inquilino de vivienda de alquiler como a propietario con hipoteca sobre vivienda.

Al acto de desalojar físicamente a los ocupantes de la vivienda se le denomina lanzamiento. Al lanzamiento va un representante del juzgado, un cerrajero y en determinadas ocasiones representantes de las fuerzas de orden público.

## ¿Cuándo se produce un desahucio?

Tanto el caso de alquiler como hipoteca el desahucio se produce como el hecho final que se origina con un proceso de impago de renta o cuota de hipoteca.

## ¿Qué dice la ley?

En los últimos años las leyes han variado :

\* En el caso de alquiler (la variación completa de la LAU se encuentra en : <http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-lau-ii/> ) , la ley ha variado desde Ley 37/2011, de 19 de octubre, llamada ley de desahucio «express», para agilizar el proceso de desahucio. Con el impago de una renta (en general van a ser más) la maquinaria jurídica en apenas 2-6 meses (depende de la carga del juzgado) acaba en desahucio. El cambio más importante consiste en que el inquilino dispone de 10 días hábiles para desalojar el inmueble; enervar en los casos que proceda o alegar por escrito las razones por las que no debe todo o parte de la cantidad que le es reclamada o pagando todo lo debido para paralizar el desahucio. Si no hace nada de lo

anterior, sin necesidad de la celebración de juicio de desahucio, el secretario judicial dictara resolución notificando a la parte que pide el desahucio para que solicite su ejecución.

\* En el caso de hipoteca , la ley vario con el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre , y con Ley 1/2013, de 14 de Mayo . En ensencia en el Real Decreto se establecia una moratoria para algunos casos y el la Ley 1/2013 se adecuaba la ley al marco europeo anulando cláusulas abusivas en algunos contratos hipotecarios. Consultar

<http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-la-ley-hipotecaria/> para mayor detalle. En especial, el paso de 2 a 3 cuotas de impago para la posibilidad de inicio de proceso por parte del banco, las limitaciones de los intereses de demora y mejora del valor de adjudicación mínimo (70%) fueron las mejoras más reseñables.

### **¿Se puede parar?**

Depende. En el caso de alquiler, en general el propietario no suele querer parar (vencidos los 10 días que mencionábamos arriba). Suele ser más paciente que un banco antes de ir juicio pero cuando va suele haber enconamiento personal y es más difícil de manejar (la frase más habitual es : Yo lo que quiero es que se vaya!)

En el caso de hipoteca, depende mucho de entidad, deuda pendiente, histórico de pagos... Si la entidad estima que el valor de la deuda es inferior o similar al valor de la vivienda, es posible que acepte dación de pago. Si no es el caso, entonces intentará cobrar y no aceptará dación. Si no ve perspectivas de cobro a medio plazo, se lanzará a ejecución hipotecaria que suele acabar en desahucio.

### **¿Qué hacer?**

Pagar si puede. La ley en España da pocas posibilidades al impago de renta de alquiler o de cuota hipotecaria por tanto con las leyes actuales, el inquilino o cliente de hipoteca tiene las de perder.

Si el caso es de alquiler, intente pactar antes del impago o de que éste sea severo porque siempre es más fácil y tiene más credibilidad al dar la cara. Evitar la secuencia de mañana pago, luego pasado... porque abraza la paciencia del propietario y hace que el tema acabe siendo personal al sentirse burlado.

Si no puede pactar o no puede pagar esa cuota, póngase a buscar algo más barato rápido. Si su situación económica es especialmente delicada póngase en contacto con los servicios sociales de su ayuntamiento. Los servicios sociales están para evitar la situación de desamparo en especial si hay menores. No van a poder evitar el desahucio pero sí quizás tengan viviendas de baja renta a su disposición o ayudas directas sobre renta. Esto depende de cada ayuntamiento y comunidad autónoma.

En caso de ejecución hipotecaria, se trata de evitar a toda costa llegar a ese punto. Mucha de la banca acepta rebajas de cuotas, periodos de carencia,... úseles. Si no remonta su situación claramente, venda la vivienda y hágalo ordenadamente. Lo peor que le puede pasar es que vaya a subasta y se declare desierta. En ese caso la vivienda podría pasar al banco y además seguirle debiendo dinero.

En todos los casos póngase en manos de un abogado para defender sus derechos, pero tengo en cuenta una realidad : muy en general, su abogado no va a poder cambiar el proceso, pero si ver si su caso está en alguno de los contemplados por la ley para evitar desahucio o si tiene cláusulas abusivas en el contrato que le puedan dar ventaja negociadora o incluso parar el desahucio. Ahora bien, la ley de alquiler y la ley hipotecaria son claras y por muy buen abogado que se tenga el juez no va a tener margen (aunque quisiera) para parar el desahucio si no esta contemplado por la ley.

En algunos casos , plataformas como Stop Desahucios han conseguido victorias en el paro de desahucios. Son pocas aunque muy visibles. En general han sido en casos con fuerte

desgaste de imagen de una entidad bancaria (situaciones sociales atroces como ancianos, familias con hijos muy enfermos...) . La mayoría de las veces han luchado (a veces mucho, muchísimo) y han perdido. Y la resistencia numantina (y la esperanza de que a veces... hay dación o moratoria) ha llevado a no liquidar o salir de la vivienda en mejores plazos multiplicando los costes para el desahuciado. Téngalo en cuenta.