

## Juicio de desahucio y reclamación de rentas

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 mi desde DAS Seguros?

#### RECLAMAR JUDICIALMENTE

El juicio de reclamación por el impago de alquiler y de desahucio es un procedimiento que tiene como objetivo exigir el pago al inquilino de las rentas 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.

El inquilino, una vez le sea notificada la demanda, tendrá varias opciones:

#### Pagar las rentas

Continúa el contrato de alquiler

#### Oponerse

Sentencia favorable + Lanzamiento

#### No decir nada

Lanzamiento

#### Entregar las llaves

Recuperación del inmueble

- **Si el inquilino paga en este momento**, el contrato de alquiler se mantendrá en vigor si es la primera vez que se produce un impago. De lo contrario, el contrato quedará resuelto y el inquilino, aun habiendo pagado, deberá abandonar el inmueble.

Una compañía del Grupo Asegurador **ERGO**

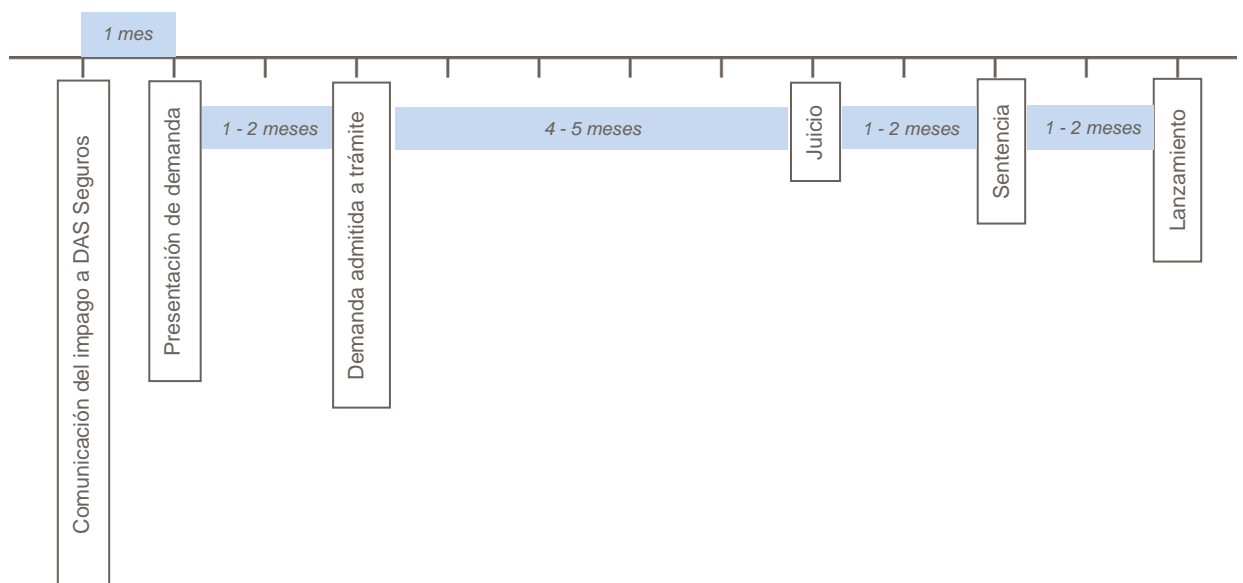
- **Si el inquilino se opone y la sentencia es favorable al propietario**, se condenará al inquilino al pago y se le obligará a abandonar la vivienda o local.
  - **Si el inquilino no contesta o no comparece**, el juez dará por finalizado el procedimiento condenando al inquilino al pago y obligándole a abandonar el inmueble. Esta es la situación más habitual.
  - **Si el inquilino 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 presentar una **demanda de ejecución** para pedir que se embarguen los bienes del inquilino.

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**. No entre en el inmueble porque legalmente no ha recuperado la posesión del mismo y, porque es necesario que el Juzgado sea el primero que entre en caso de daños causados por el 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:



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?

- El **abogado** le asistirá en el procedimiento judicial y es la persona a quien consultarle sus dudas legales o relacionadas con el juicio.
- El **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.
- El **gestor** de su caso 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 el estado del caso al correo electrónico [ucs@das.es](mailto:ucs@das.es) o al teléfono 900 828 020.
- ✓ Infórmenos sobre cualquier novedad.
- ✓ Deje que seamos nosotros o su abogado quienes nos comuniquemos con el inquilino.
- ✓ Contacte con su mediador de seguros o con nosotros si tiene dudas sobre lo que tiene cubierto por su seguro DAS Seguros.