[ARRENDAMIENTOS](https://www.mundojuridico.info/category/arrendamientos/)

**Demanda de desahucio**

Contenido y cuestiones que debes saber sobre la demanda de desahucio en los juicios sobre arrendamientos tras la Ley de la Vivienda de 2023.

1 JUNIO, 2023

10 min de lectura

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES

Abogado

[4 COMENTARIOS](https://www.mundojuridico.info/demanda-de-desahucio/#comments)

**Índice de contenidos**

[](https://www.mundojuridico.info/demanda-de-desahucio/)

Mediante la **demanda de desahucio**se pretende instar al Juzgado para que dicte una sentencia por la que el arrendador pueda recuperar la vivienda entregada en alquiler bien porque el inquilino **no ha pagado la renta o cantidades debidas** como suministros (luz, agua, gas, etc.), bien porque haya **terminado el plazo de duración legal o contractual** del contrato, o bien porque **ocupando en precario**.

**Finalidad del juicio de desahucio**

El [**procedimiento de desahucio**](https://www.mundojuridico.info/el-juicio-de-desahucio/)**,** ya sea por falta de pago de la renta, bien porque ha [**finalizado el plazo de duración**](https://www.mundojuridico.info/desahucio-expiracion-del-plazo-contractual/) del contrato y no se devuelve el inmueble, o bien sea porque se viene utilizando o usando en calidad de [**precario**](https://www.mundojuridico.info/concepto-de-precario/), lo que pretende principalmente es **recuperar la posesión de la finca**, aunque también si se quiere, puede aprovecharse para reclamar el importe de las rentas o cantidades adeudadas en su caso.

**Juzgado competente para el juicio de desahucio**

El Juzgado competente para conocer de la demanda de desahucio es el **Juzgado de Primera Instancia del** [**lugar donde se encuentre ubicada la finca**](https://www.mundojuridico.info/competencia-territorial-para-reclamar-rentas-del-alquiler/) (piso, local, etc.) arrendada o que viene siendo ocupada.  Si hubiere varios Juzgados en la localidad, deberá presentarse la demanda en la ofician de reparto, y ésta la remitirá al Juzgado que por turno corresponda.

**¿Qué tipo de procedimiento judicial seguirá el desahucio?**

El procedimiento de desahucio se verá mediante los **trámites del juicio verbal con algunas especialidades**. Sigue los trámites de este juicio [**por razón de la materia**](https://www.mundojuridico.info/asuntos-que-se-tramitan-como-juicio-verbal/), ya que la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone obligatoriamente que se decidirán en juicio verbal, con independencia de la cuantía, las demandas siguientes:

1.-   Las que versen sobre **reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas** y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la **expiración del plazo fijado contractual o legalmente**, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.

2.-  Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, **cedida en precario**, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.

**Veamos algunas cuestiones de la demanda de desahucio**

**¿Es necesario que la demanda de desahucio sea firmada por abogado y procurador?**

**Sí es obligatoria la intervención de Abogado y Procurador**.

La Ley de Enjuiciamiento Civil (modificada a partir del 7.10.2015) ha introducido un cambio en este sentido, estableciendo en los [artículos 23 y 31](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323) la **necesidad  de que intervengan dichos profesionales**. Todos los procedimientos, por razón de la materia (y el juicio de desahucio lo es) requerirán la presencia de abogado y procurador.

**Contenido de la demanda de desahucio**

La demanda de desahucio deberá contener las circunstancias de identificación del actor y del demandado y el domicilio o residencia en que pueden ser emplazados, exponiéndose de forma numerada y separada los hechos y los fundamentos de derecho en que se fundamente la demanda, fijándose en último lugar con claridad y precisión lo que se pida ([art. 399 LEC](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323)).

Además de lo anterior, la [Ley por el derecho a la Vivienda 12/2023](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203) que entró **en vigor el 26 de Mayo de 2023** ha **modificado algunas cuestiones relacionadas con el contenido de la demanda de desahucio** por falta de pago, desahucio por expiración del plazo o las demandas de desahucio por precario, entre otras, introduciendo en el [**artículo 439, los apartados 6 y 7**](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323), que establecen:

“***6.******En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250,******no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique:***  
  
***a)****Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante.*  
  
***b)****Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*  
  
*En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.*  
  
***c)****En el caso de que la parte****demandante tenga la condición de gran tenedor****, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.*  
  
*Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.*  
  
*El requisito exigido en esta letra c) también podrá cumplirse mediante:*  
  
*1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.*  
  
*2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.*  
  
***7. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, en el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora****en los términos previstos por el apartado anterior,****el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica****conforme lo previsto igualmente en el apartado anterior,****no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes****, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.*  
  
*El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:*  
  
*1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.*  
  
*2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.*  
  
*En el caso de que la empresa arrendadora sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los mismos términos del apartado anterior.*“

Puedes ver algunos de los [**cambios que la nueva Ley por el derecho a la vivienda ha introducido en la Ley de arrendamientos urbanos**](https://www.mundojuridico.info/novedades-en-materia-de-arrendamientos-de-la-ley-de-vivienda/).

**¿Puede acumularse junto con la demanda de desahucio la reclamación de rentas u otras cantidades debidas?**

**La respuesta es que SÍ se puede acumular ambas acciones** en la misma demanda, puesto que el [art. 437.4 LEC](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323) lo permite:

*“Procederá la acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho.”*

**¿Hay que señalar alguna cuantía en la demanda de desahucio?**

Si sólo se ejercita la acción de desahucio sin reclamación de rentas, la cuantía de la demanda será una anualidad  de la renta pactada en el contrato.

Ejemplo: En el contrato de arrendamiento se señala que el inquilino tiene que pagar una renta mensual de 400 euros, es decir al año serían 4.800 euros. Se interpone una demanda ejercitando solo la acción de recuperación de la vivienda (no se reclaman las rentas). La cuantía de la demanda de desahucio será de 4.800 euros.

Si se ejercita conjuntamente la acción de recuperación de la finca junto con la reclamación de rentas o cantidades debidas, la cuantía de la demanda de desahucio vendrá determinada por la acción de mayor valor.

**¿Qué cuestiones hay que precisar en la demanda de desahucio por falta de pago?**

1.-  Es obligatorio especificar si cabe o no la [**enervación**](https://www.mundojuridico.info/requisitos-para-impedir-la-enervacion-del-desahucio/) del desahucio.

2.-  Es muy conveniente (podríamos decir, necesario) **solicitar la ejecución del lanzamiento** por el Juzgado en el día y hora que señale.

3.-  Es potestativo para el demandante anunciar en la demanda de desahucio  que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda.