

VIVIENDA. Desahucio por falta de pago. El lanzamiento. Hemos oído hablar largo y tendido, durante la época de crisis (que aún tenemos), del desahucio por falta de pago. Hemos escuchado hablar muchísimo de la injusticia que supone o no, sobre todo a raíz de las demandas interpuestas por las entidades bancarias y financieras por los impagos de hipotecas o de los alquileres, en la mayor parte de los casos.

Queremos dar una explicación sencilla de en qué consiste el acto de entrega un inmueble a raíz de la ejecución de una sentencia judicial iniciada por una demanda de desahucio por falta de pago, lo que coloquialmente se ha denominado "desahucio express".

Queremos dar explicación a lo que ocurre el día señalado en el que la Comisión Judicial debe (no es que pueda, es que es su trabajo) comunicar a los habitantes de la vivienda o del local de negocio que están obligados a dejarla en ese momento y hacer entrega de la misma a su legítimo propietario. Este momento exacto del proceso de desahucio se denomina lanzamiento.

Si el título ejecutivo, es decir, normalmente un decreto o una sentencia, dispusiere que se transmita o entregue un bien inmueble (vivienda, local de negocio), una vez dictado el auto por el que se despacha la ejecución del Decreto o de la Sentencia, el Letrado de la Admón. de Justicia ordenará lo que proceda según el contenido de la condena y, en su caso, y dispondrá que el Registro se adecúe al título ejecutivo.

Si en el inmueble que haya de entregarse hubiere cosas que no sean objeto de la ejecución se requerirá al ejecutado (el desahuciado) para que las retire dentro de un plazo. Si no las retirase, se considerarán bienes abandonados y serán propiedad de quien los encuentre.

En el acta del lanzamiento, se puede hacer constar la existencia de desperfectos en el inmueble. Se podrá acordar la retención de bienes suficientes del posible responsable, para responder de los daños y perjuicios causados.

Cuando el inmueble cuya posesión se deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado o de quienes dependan de él, se les dará un plazo de 1 mes para desalojarlo. Si existiese motivo fundado, podrá prorrogarse por 1 mes más. Transcurridos estos plazos, se procederá al lanzamiento. La fecha del lanzamiento se debe haber fijado anteriormente en la resolución inicial o en la que acuerde la prórroga.

Si la vivienda o local de negocio, que se deba entregar, estuviera ocupado por terceras personas distintas del desahuciado y de quienes con él compartan el inmueble, se notificará a estas terceras personas el despacho de la ejecución, para que en 10 días, presenten los títulos que justifiquen su situación.

El ejecutante podrá solicitar el lanzamiento de quienes considere ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. Se dará traslado a las personas designadas por el ejecutante, prosiguiendo conforme a los apartados 3 y 4 del art. 675 LECiv.

En los casos de demanda de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo (desahucio impago de alquiler, impago de local de negocio etc...), para evitar demoras en el lanzamiento, previa autorización del Letrado de la Admón. de Justicia, bastará con la presencia de un único funcionario con categoría de Gestor, que podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública.



Si durante el lanzamiento el desahuciado reivindica la que son suyos bienes que no se pueden separar ni sacar del inmueble por ser estas instalaciones necesarias para la utilización del inmueble, el desahuciado deberá solicitar el abono del valor de estos en el plazo de 5 días a partir del desalojo.

Si anteriormente a la fecha del lanzamiento, la sentencia o decreto dictados se produce en un procedimiento de desahucio de finca urbana, y se entregara la posesión al demandante, acreditándolo el ejecutado ante el Letrado de la Admón. de Justicia, este dictará decreto declarando ejecutada la sentencia o el decreto y cancelando el lanzamiento.

No obstante el demandante podría interesar el mantenimiento del lanzamiento para que se levante acta del estado en que se encuentre la finca.





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS

