

# ¿Cómo salvar tu piso de un desahucio? actualizado 2018

versión actual: ENERO 2018

*Esta entrada está licenciada en Creative Commons. Si reproduce o copia la información siga las instrucciones de la licencia al final de esta web.*

---

Justo cuando los desahucios de inquilinos triplican los de ejecuciones hipotecarias llegan las leyes más agresivas para defender a “los caseros” de los supuestos “morosos profesionales”. Como si hacer una mudanza fuera regalada !



Las leyes del PPsoe+PDEcat+PNV+C's han convertido a los inquilinos en seres malignos a los que se castiga con todas las herramientas legislativas y punitivas más salvajes. Ningún proyecto de vida es posible con contratos de alquiler de un año renovables cada año. El Estado español tiene una de las leyes más regresivas y antisociales de Europa contra los inquilinos. Se quiere obligar a la gente a comprar una hipoteca para vivir esclavizados del banquero o someterlos a la dictadura de “los caseros” que son los mismos banqueros o las ricas familias rentistas de siempre.

**Prouespeculació** ofrece esta guía para que las clases populares de este país sepan como defenderse y luchar por su derecho a la vivienda que no esta reconocido en esa Constitución semi-franquista.

Siempre has pagado el alquiler... Siempre has conservado el piso cómo si fuera tuyo... Pero la crisis te impide hacer frente a los pagos... El casero no se aviene a aceptar atrasos ... El Ayuntamiento no te da ningún piso social ni solución ... O el caso está ya en los tribunales. No puedes más con tu hipoteca o ya han hecho la subasta...

## **Los juzgados están desbordados por la avalancha de desahucios provocados por la crisis**

### **CONSEJOS PARA INQUILINOS**

todos los consejos del 1 al 12 están preparados para inquilinos

### **CONSEJOS PARA HIPOTECADOS**

Sirven los consejos del 7 al 10 para el día del desalojo... el resto de consejos para hipotecados al final de este documento.

**CONSEJOS PARA OCUPAR UN PISO DE LA BANCA**, en casos de extrema necesidad

-----  
sin recursos y sin techo los Servicios Sociales se preparan para quitarte la custodia de tus hijos...

## **¿CÓMO EVITAR QUEDARTE EN LA CALLE CON TU FAMILIA? ...**

STOP DESAHUCIOS POR CAUSAS ECONÓMICAS.

## **CONSEJOS PARA INQUILINOS**

### **Antes de dejar de pagar busque una solución**

a.- Si no puede pagar el alquiler négocielo a la baja con la inmobiliaria o propietario a buenas y más si es un particular. Hoy todo va abajo. Si no se aviene intente la mediación de los Servicios Sociales de su Ayuntamiento o que le tramiten y concedan las ayudas que ofrecen muchas comunidades autónomas.

Si la propiedad, con la que está cayendo no cede en las negociaciones, “*que se coma el piso con patatas*”. [Negocie o busque otro más barato](#)... pero recuerde que cualquier mudanza supone un gasto añadido. Perderá usted y el propietario que tiene un futuro incierto de sacar rendimientos a su propiedad.

b.- Si la situación es desesperada exija a la asistente social o a la Oficina de Vivienda de su Ayuntamiento que medie para un piso social. Al igual que los banqueros, usted tiene derecho al auxilio del Estado. No sea tonto exija sus derechos como lo saben hacer los Botín o Fainé. Hoy los [pisos sociales o de alquiler público](#) pueden conseguirse en ciudades grandes desde 50€/mes según la economía familiar (caso del Patronato Municipal Habitatge de Barcelona).

c.- **No ceda en ese empeño, es lo más importante. Caceroladas, acampadas delante del Ayuntamiento ha sido una buena estrategia.** Busque el apoyo de las asociaciones que defienden el derecho a la vivienda como la [Asociación 500x20](#) o algunas plataformas (son para hipotecas pero algunas, pocas, asesoran alquileres). Otra posibilidad son las asociaciones de vecinos del barrio. Es verdad que hay muchos casos como el suyo pero la experiencia dice que gana el que muestra empeño en su lucha. *HOY MÁS QUE NUNCA TODO ES POSIBLE !!*

d.- Suponemos que has sido un buen vecino. No tenga vergüenza. **Busque el apoyo de la escalera**, explique su caso. Ha visto como recientemente en A Coruña, un propietario quiso echar a una octogenaria, y cientos de personas de Stop Desahucios, no solo lo han impedido sino que han descubierto como este no lo tenía declarado y defraudaba a Hacienda. El 60% de los propietarios no declaran sus pisos... son defraudadores profesionales... lo dice GHESTA, los inspectores de Hacienda.

e.- Vigile que si la propiedad quiere que abandone el piso puede buscar **artimañas**: no cobrar el recibo, modificar la cuenta para que lo devuelvan, negarse a cobrar. Debe asegurarse el pago incluso con intervención de su abogado o

delante de notario.

## **Ya dejo de pagar, no le renuevan el contrato, no se lo renuevan más ni se lo prorrogan**

*Recuerde que el domicilio es inviolable. La propiedad (una inmobiliaria o un casero) puede intentar ir a la brava para echarlo:*

- *Intento de cambiar cerradura. Puede denunciar a la propiedad por coacciones. La propiedad no puede entrar en el piso ni cambiar la llave. Si lo hace sin su permiso, por tanto, lo puede denunciar. La policía sólo puede entrar por orden judicial. Sin esta ningún servicio de seguridad tiene ningún derecho a entrar en su casa.*
- *Los recibos de las compañías de suministros los paga la propiedad y ha dejado de pagarlos y se los cortan. A no ser que la propiedad pueda demostrar que no tenía dinero para pagar usted puede denunciarla por coacciones.*

Cuando dejó de pagar! Estas son las leyes que van a caer sobre usted:

- [Ley 37/2011](#), de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal del Psoe (publicada en el BOE número 245 de fecha 11/10/2011).
- [Ley 4/2013](#), de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda del PP.

## **Defenderse en los juzgados. Notificación judicial y atraso celebración del juicio.**

1.- Cuando dejas de abonar las rentas y el propietario decide acudir al juzgado y presentar una demanda antes podías atrasar los procedimientos no cogiendo las notificaciones judiciales.

Ahora la notificación se puede hacer aún en ausencia del inquilino. Debes decidir si te arriesgas a no cogerla. Ahora la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite la notificación por edictos que se cuelgan en el tablón de anuncios del propio juzgado y por los que se supone que el denunciado se da por citado para el juicio. Algunos Juzgados son reacios a permitirlos y se procede a averiguar el domicilio del inquilino, lo que retrasa el proceso judicial instado. Además, cuando hay que recurrir al edicto, el procedimiento se retrasa los días que se tarda en publicar, lo que a veces dificulta poder mantener la fecha señalada para realizar el desalojo.

Lea esta entrada específica de [cómo defenderse en los juzgados](#).

## Una vez recibida la notificación de alzamiento (desalojo)

La notificación en la vía civil siempre es obligatoria. No puede haber un “alzamiento” sin notificación pues crearía una inseguridad jurídica. No ocurre lo mismo, con los procedimientos penales en los cuales la policía puede actuar sin previo aviso.

2.- En los tres días siguientes a la recepción a la notificación, el inquilino puede pedir asistencia jurídica que seguramente será gratuita al no tener recursos y esperar un abogado de oficio. Si lo solicita hasta que no se pronuncia no hay ni juicio ni desalojo. Queda suspendido el procedimiento en caso de que vaya por vía judicial (ojo ahora pueden hacerlo por la vía rápida.... [leer este otro documento](#))

3.- También el inquilino puede pedir asistencia jurídica gratuita pasados esos tres días. Incluso el mismo día del juicio, con lo que éste puede quedar de nuevo en el aire ya que el juez, para evitar la indefensión del demandado, a veces suspende el juicio a pesar de que la Ley de Enjuiciamiento

Civil señala que si la solicitud se realizara en un momento posterior, “la falta de designación de abogado o procurador por los colegios profesionales no suspenderá la celebración del juicio, salvo en los supuestos contemplados en el párrafo segundo del artículo 16 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita”.

4.- La Ley de Enjuiciamiento Civil también permite al inquilino demandado enervar la acción de desahucio. Paralizarlo en el momento que paga las rentas y las cantidades que se adeudan antes de la celebración del juicio y siempre y cuando el dueño del inmueble no le haya requerido el pago de dichas cantidades con antelación a la presentación de la demanda. Sólo se puede evitar la acción una vez por cada contrato con la reciente ley del desahucio express, aprobada por PSOE-PSC+PP+CiU+PNV.

Con las recientes medidas aprobadas por el Gobierno el propietario con deudas pendientes de cobro puede solicitarlas por requerimiento notarial o al juzgado. Si en el plazo de diez días no paga el inquilino podría por vía policial solicitar el desahucio. Esto no quita que cualquiera de las medidas de la 7 a la 10 no tengan posibilidades de éxito.

5.- Antes de que el juez dicte sentencia debe presentar a través de su abogado toda la documentación necesaria para acogerte a las recientes sentencias del Tribunal de Estrasburgo: **antes de un desahucio debe haber una alternativa.** Esa alternativa debería ser un piso de alquiler público, gestión que debería haber iniciado, antes o al inicio del desahucio (mire apartado “*antes de dejar de pagar busque una solución*”). La documentación a seguir se la puede bajar desde [AQUÍ](#).

Igualmente existe la posibilidad de **reclamar un aplazamiento al juzgado tanto si es ocupa o es inquilino o hipotecado en proceso de desalojo de esa vivienda que es su única residencia.** es la utilización del artículo 704 LEC: suspensión hasta dos veces del desalojo hasta encontrar otra alternativa

habitacional por aplicación del artículo 704 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El articulado del 704 da la potestad al Juzgado de atrasar el desalojo previa presentación de la documentación de que a esa fecha del desalojo no existe alternativa habitacional a dónde ir y su justificación.

>>> [aquí puede bajarse los documentos que hemos preparado y utilizado](#)>>>

6.- Nuestra Asociación 500x20 ha obtenido atrasos de desahucio hasta encontrar esa alternativa y casi siempre los propietarios o el juez ha sido benévolo en esos casos dando aplazamientos. Cuando el juez ya ha dictado sentencia y ésta condena al inquilino, éste puede intentar negociar una vez más con el propietario o bien intentar llegar a un acuerdo amistoso para que su nombre no se publique en listas de morosos a cambio de un desalojo pacífico. Aconsejamos que quede por escrito. El desalojo siempre es una situación muy desagradable de privación del derecho a la vivienda. Por eso, muchas veces muchos ciudadanos pobres intentan ocupar un piso de la Banca preparándolo semanas antes del desalojo. [Una ocupación por extrema necesidad no esta penado por la ley.](#) Hasta hoy nadie ha ido a prisión por ello.

## **El mismo día del desalojo**

Hasta este día ya ha meditado suficiente su suerte y como inquilino decide la vía de la resistencia social. El día del lanzamiento (desalojo del piso) interviene una comisión judicial: el procurador del arrendador, el propietario, un cerrajero, a veces la policía, etc . Pero hay varias circunstancias que pueden dilatar el proceso.

7.- Lo más importante es que los vecinos estén organizados para evitar un desahucio de la familia. La solidaridad es muy importante y de hecho está siendo la mejor alternativa pues la movilización vecinal crea “una alarma social” con la que no gusta lidiar a los secretarios judiciales. Para ello hay que acudir a las entidades del barrio que ayudan: Avv, [Asc.](#)

500x20, etc... **LA BARRERA HUMANA SIGUE FUNCIONANDO!!**

**Acción de "500x20 para frenar un desahucio por impago de alquiler"**

Pero no acuda a las entidades por el derecho a la vivienda una semana antes del alzamiento. ¡Qué otros le solucionen el problema! Somos entidades de solidaridad no somos salvadores de nada. La solidaridad la tendrás si has sido un buen vecino e inquilino y se implica en el proyecto con otras familias, activistas, etc.

8.- También puede darse el caso de que abra la puerta un menor de edad o una persona enferma. En este caso habría que avisar a los servicios de un médico, lo que volvería a retrasar el desalojo varios días.

9.- Lo mismo sucede si en el inmueble hay animales o basura. Cuando al entrar en el inmueble hay animales (perros, gatos, serpientes...) no se puede celebrar el desalojo. Es necesario llamar a la perrera municipal o al organismo correspondiente para examinar a esos animales y sacarlos del inmueble. Esto puede retrasar el proceso un par de días, aunque puede alargarse hasta un mes, dependiendo de las circunstancias. Una vez desalojados los animales, la comisión judicial debe fijar otra fecha para el desalojo, por lo que dependerá también de la agilidad de ésta el retraso que pueda producirse.

10.-La Comisión Judicial puede permite retrasar el desalojo unos días más para retirar las pertenencias y enseres de las personas si se da el caso que el piso este muy lleno. También se han dado nuevos plazos de hasta un mes cuando los Servicios Sociales no asisten al desalojo y el inquilino no tiene donde ir. Si la unidad familiar tiene hijos el desalojo se complica pues estos no pueden quedar desamparados



## La vía penal si el inquilino intuye estafa o falsedad documental del propietario

11.- Otra posibilidad es que el inquilino vaya por la vía penal al argumentar falsedad documental, estafa o vulneración de los derechos constitucionales frente a la propiedad. ¿Qué significa esto? El inquilino puede intuir que el contrato es falso, es ilegal, no está declarado a Hacienda o no está registrado, que la firma del mismo no es suya o que si se queda en la calle hay vulneración de los derechos constitucionales. Si esto sucede se insta un procedimiento penal que paralizaría el procedimiento civil. Hay que valorar bien esta vía y la argumentación debe ser contundente. Hoy las leyes siempre benefician al propietario. El dueño del piso pueda echar al inquilino pero puede alargarse entre tres o cuatro años. Además, una vez que hay sentencia penal, el inquilino puede recurrir ante la Audiencia Provincial, alargando una vez más los plazos. Se puede tardar un año si se archiva la instrucción o cuatro, depende de muchos factores: si hay sobreseimiento, recursos, colapso de la justicia, etc.

12.- Se han dado casos de contratos verbales. Sirven. Pero hay que hacer todo lo posible para obtener alguna documentación que indique que tu vives en el piso y durante cuanto tiempo. Los contratos verbales suelen ser para no pagar impuestos. Se han dado muchos casos en pisos hipotecados en los cuales el propietario lo adquirió como inversión pero defrauda todo. El 56% de los alquileres no se declaran a Hacienda, se puede presionar por ahí.

13.- Se dan muchos casos de inquilinos que han recibido una orden de desalojo sin saber nada. Este caso se da cuando propietarios desalmados querían ser inmobiliarias y pagar la hipoteca del piso con el alquiler del inquilino. Cuando la economía del propietario se ha venido abajo por la crisis ha dejado de pagar las cuotas hipotecarias... pero sin decirlo al

inquilino, al que continuaba cobrándole el alquiler. Si había contrato legal por medio, el banco deberá esperar a la finalización del contrato para echar al inquilino. Pero la experiencia demuestra que esta clase de “nuevos ricos ” ni declaró el piso a Hacienda, ni legalizó el contrato y muchas veces cobraba en mano para evitar ser controlado. En este caso el Banco tiene derecho a echarlo. Búscate un abogado pero prepara tu defensa con los puntos 7-8-9-10 ...

## **CONSEJOS PARA HIPOTECADOS**

Hemos agrupado todos los consejos para hipotecados de manera sencilla para conocer cada paso y estar seguro de hacerlo. La llamamos:

### **4 pasos seguros para librarse de la hipoteca y ganar al banco**

----- FIN -----  
-----

MÁS INFORMACIÓN sobre cómo defender su derecho a la vivienda:

- [Alquileres y desahucios: todos los protocolos.](#)
- [Negociar la rebaja del recibo del alquiler. \(2014\)](#)
- [el PP responde con una lista negra de inquilinos morosos a la demanda de alquiler social.](#)
- [Alquiler público, alquiler social, alquiler solidario, alquiler asequible.](#)
- [Declaración de guerra al inquilino: desahucio express en 10 días.](#)
- [Guía de ocupación para hogares sin techo.](#)