



PREVENCIÓN PÉRDIDA DE VIVIENDA HABITUAL

IMPAGO DE ALQUILERES (PERSONA FÍSICA O JURÍDICA) O EXPIRACIÓN CONTRACTUAL O LEGAL

PREGUNTAS FRECUENTES

PROBLEMAS PARA PAGAR EL ALQUILER: CONSEJOS	2
EL DESAHUCIO EN CASO DE IMPAGO DE ALQUILER.....	3
VULNERABILIDAD ECONÓMICA, MEDIDAS Y AYUDAS	5
EL DESAHUCIO POR FINALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER	12
EL DESAHUCIO: CUESTIONES GENERALES	14
ALQUILER SOCIAL DERIVADO DE UNA DACIÓN EN PAGO	16
VENTA DE VIVIENDA A FONDO DE INVERSIÓN	17

PROBLEMAS PARA PAGAR EL ALQUILER: CONSEJOS



1. No puedo hacer frente al pago del alquiler, ¿qué puedo hacer?

Si no puedes hacer frente al pago del alquiler lo más aconsejable es que intentes llegar a un acuerdo con el arrendador/a para rebajar la cuantía o aplazar el pago del alquiler.

En el caso de que, al celebrar el contrato, hubierais pactado otras garantías complementarias a la fianza (artículo 36.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos o LAU), se podrán ejecutar esas garantías. El problema es que, según la ley, esta garantía adicional no puede exceder los dos meses de renta, por lo que este remedio solucionaría el problema, como máximo, durante dos meses. Agotada la garantía adicional lo más aconsejable, de nuevo, es tratar de llegar a un acuerdo con el dueño o dueña, porque en caso de impago de la renta la ley prevé el desahucio o desalojo de la vivienda.

Hasta el 31 de diciembre de 2022 (como consecuencia de la crisis sanitaria) las familias vulnerables pueden optar por ciertas medidas de aplazamiento o suspensión de los desahucios en caso de impago. Para conocer con más detalle estas medidas, consulta el resto de las preguntas del presente listado.

También existen ciertas ayudas para el pago del alquiler. Pincha [aquí](#) para ampliar la información.

EL DESAHUCIO EN CASO DE IMPAGO DE ALQUILER



2. En caso de impago y demanda judicial, ¿podría pagar la deuda y que se retirase la demanda de desahucio?

Si te han demandado por no haber pagado la renta, la ley prevé la posibilidad de que “enerves el desahucio”, es decir, que pagues la totalidad de la deuda dentro de los diez días siguientes a que te notifiquen la demanda, con el objetivo de paralizar el procedimiento y seguir habitando en el inmueble con el mismo contrato de arrendamiento (artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o LEC).

Pero para que sea posible paralizar el procedimiento judicial de desahucio y evitar que tengas que abandonar el piso, deberás cumplir ciertos requisitos:

- 1 Tendrás que pagar necesariamente dentro de los diez días siguientes a que te notifiquen la demanda.
- 2 Tienes que dejar tus deudas a cero. Es decir, tienes que pagar todas las deudas pendientes, tanto los recibos de alquiler, como cualquier otra deuda (por ejemplo, los suministros: recibos de la luz, del agua, la cuota de comunidad).
- 3 Como la enervación es una actuación judicial, es necesario que contrates a un abogado/a o un procurador/a (o, en su caso, que solicites abogado/a y procurador/a de oficio). Son estos profesionales quienes se encargan de consignar (ingresar) todas las cantidades pendientes en la cuenta del juzgado para ponerte al corriente de pago y, tras ello, comunican al juzgado que se ha hecho el ingreso y le piden que declare enervado el desahucio.

Si el juzgado admite la enervación del desahucio, se terminará el procedimiento judicial entablado en tu contra y tu contrato continuará vigente. Eso sí, tendrás que pagar todas las costas del procedimiento (los gastos de abogado/a y procurador/a de la otra parte).

Pero no siempre puedes solicitar la enervación del desahucio. ¿Cuándo no es posible la enervación del desahucio?

- Al ser una medida excepcional, sólo podrás optar a dicha enervación una única vez a lo largo del contrato de arrendamiento. Por tanto, si ya has acudido a esta solución con anterioridad, el juzgado no admitirá la enervación del desahucio otra vez.
- Tampoco podrás acudir a esta solución si el arrendador/a te solicitó fehacientemente que le pagaras (por ejemplo, a través de burofax) al menos treinta días antes de interponer la demanda y, pese a recibir el burofax reclamándote el pago, no pagaste.

3. Si me llega una demanda de desahucio, ¿qué tengo que hacer? ¿Qué plazos señala la ley para solicitar abogado/a y poner alegaciones?

En caso de que no pagues, puedes recibir una demanda de desahucio en la que ya se recoge tanto la fecha para el juicio, como la fecha para el lanzamiento o desalojo (esto es, la fecha en la que debes abandonar la vivienda).

Cuando recibas la notificación de la demanda de desahucio cuentas con varias opciones. En primer lugar, puedes pagar todas las cantidades pendientes dentro de un plazo de diez días desde la notificación de la demanda. Esto se conoce como la “enervación del desahucio” y para que sea posible han de cumplirse ciertos requisitos y seguirse los pasos especificados en la pregunta anterior.

Para evitar la ejecución del desahucio también cuentas con la opción, durante ese mismo plazo de diez días hábiles, de oponerte a la demanda, es decir, responder a esa demanda. En tu respuesta, tendrás que exponer las razones por las que consideras que no procede el desahucio (por ejemplo, porque no estás de acuerdo con las cantidades que te exige el arrendador/a). Si te opones, deja de tener efecto la fecha de lanzamiento o desalojo que aparece en la demanda y se establece una nueva fecha de lanzamiento. Esta nueva fecha se te comunica a ti y al arrendador/a. Pero si no te opones, se declarará el desahucio sin más trámites (artículo 440.4 LEC).

Todos estos trámites (la oposición a la demanda) han de realizarse a través de un abogado/a. Si no tienes posibilidad de contratar a un abogado/a por falta de recursos económicos, podrás solicitar justicia gratuita (un abogado/a del turno de oficio). En tal caso, se suspenderá el plazo de contestación inicial de diez días hasta que te designen el abogado/a de oficio, siempre que lo solicites dentro de los tres primeros días desde la notificación de la demanda. Transcurridos esos tres días, no podrás solicitar abogado/a de oficio y, por tanto, tendrás que contratar un abogado/a de pago para efectuar la oposición.

A través de este [enlace](#) encontrarás los pasos a seguir para presentar la solicitud de asistencia jurídica gratuita.

VULNERABILIDAD ECONÓMICA, MEDIDAS Y AYUDAS



4. ¿Qué protección tengo si me valoran como familia vulnerable?

Las personas o familias que tengan dificultades para pagar la renta o renovar el contrato de arrendamiento y no tengan otra alternativa habitacional, están protegidas por las medidas extraordinarias de suspensión de desahucios hasta el 30 de septiembre de 2022 (Real Decreto-Ley 2/2022, de 22 de febrero), siempre que acrediten la vulnerabilidad social o económica requerida.

En el caso de que no cumplas los requisitos para suspender el desahucio a través del anterior procedimiento extraordinario de suspensión (estos requisitos se enumeran en la pregunta siguiente), el artículo 441.5 LEC prevé un procedimiento al que puedes optar en cualquier momento y que conllevará igualmente la suspensión del desahucio (por uno o tres meses, en función de si el arrendador es persona física o una empresa), siempre que los servicios sociales consideren que te encuentras en una situación de vulnerabilidad social y/o económica.

Sin embargo, otras medidas que fueron previstas durante la pandemia que resultaban aplicables cuando quedara acreditada la situación de vulnerabilidad (la moratoria en el pago del alquiler, es decir, aplazar temporalmente el pago del alquiler, sin que el inquilino/a tuviera que hacer frente a penalizaciones ni al pago de intereses) dejaron de estar vigentes en febrero de 2022.

5. ¿Qué criterios debo cumplir para que se considere a mi unidad familiar como vulnerable y pueda solicitar la suspensión del lanzamiento?

Para acreditar la vulnerabilidad y poder solicitar la suspensión del lanzamiento tienes que cumplir con los siguientes requisitos (artículo 5.1 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo):

- Que te encuentres en situación de desempleo o Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE).
- En caso de que seas empresario/a o profesional, que hayas reducido tu jornada por motivos de cuidado.
- Cualquier otra circunstancia similar a las anteriores que impliquen una pérdida sustancial de tus ingresos.
- Que la renta que tengas que pagar (del arrendamiento, más los gastos y suministros básicos de la vivienda: luz, agua, calefacción, gas, servicios de telecomunicación fija y móvil y cuota de la comunidad de propietarios), sea igual o superior al 35% de los ingresos netos que perciban los miembros de tu unidad familiar.
- Que, en el mes anterior a la solicitud de la suspensión del desahucio, el conjunto de ingresos de los miembros de tu unidad familiar NO supere los siguientes umbrales:

UNIDAD FAMILIAR	LÍMITE DE INGRESOS	CUANTÍA TOTAL
Unidad familiar (general)	3 veces el IPREM	IPREM mensual: 579,02€ Es decir, por unidad familiar: 579,02 x 3 Total (mensual): 1737,06€ Total (anual): 20.844,72€
+ Hijos/as a cargo	0,1 veces el IPREM por cada hijo/a, a cargo	+ 57,90€ por cada hijo/a Es decir, si tienes un hijo/a: 1737,06€ + 57,90€ Total (mensual): 1794,96 Total (anual): 21.539,52€
	+0,15 veces el IPREM en caso de unidad familiar monoparental	+ 86,85€ por cada hijo/a Es decir, en familia monoparentales con un hijo/a: 1737,06€ + 86,85€ Total (mensual): 1823,91 € Total (anual): 21.886,92€



<p>+ Personas mayores en la unidad familiar (más de 65 años)</p>	<p>0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años</p>	<p>+57,90€ por cada persona mayor</p> <p>Es decir, si tienes una persona mayor en la familia: 1737,06€ + 57,90€</p> <p>Total (mensual): 1794,96€</p> <p>Total (anual): 21.539,52€</p>
--	---	---

Además, el límite se incrementa cuando concurren las siguientes circunstancias:

UNIDAD FAMILIAR	LÍMITE DE INGRESOS	CUANTÍA TOTAL
<p>Si alguno de los miembros de la unidad familiar:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tiene declarada una discapacidad superior al 33%- Se encuentra en una situación de dependencia- Tiene una enfermedad que le incapacite permanentemente para realizar una actividad laboral	4 veces el IPREM	<p>IPREM mensual: 579,02€</p> <p>Es decir, por unidad familiar: 579,02 x 4</p> <p>Total (mensual): 2316,08€</p> <p>Total (anual): 27.792,96€</p> <p>Considerar los posibles incrementos por hijo/a a cargo</p>
<p>Si la persona que firmó el contrato de arrendamiento padeciera:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parálisis cerebral <p>-Discapacidad intelectual (igual o superior al 33%)</p>	5 veces el IPREM	<p>IPREM mensual: 579,02€</p> <p>Es decir, por unidad familiar: 579,02 x 5</p> <p>Total (mensual): 2895,10</p> <p>Total (anual): 34.741,20€</p>

<p>- Discapacidad física o sensorial (igual o superior al 65%)</p> <p>- Enfermedad grave que incapacite a la persona o a su cuidador para realiza una actividad laboral</p>		
---	--	--

Debes tener en cuenta que los sujetos que conforman la unidad familiar son los siguientes (artículo 5.2 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo):

- ✓ La persona que firmó el contrato de alquiler.
- ✓ Su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita.
- ✓ Los hijos e hijas (con independencia de su edad) que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.
- ✓ El cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita de los hijos e hijas que residan en la vivienda.

6. Mi desahucio es por impago con un arrendador persona física. En este caso, ¿puedo acogerme a la prórroga de la normativa excepcional de suspensión de desahucios por impago?

En caso de falta de pago, podrás suspender el procedimiento de desahucio o de lanzamiento siempre que acredites tu vulnerabilidad económica y tu falta de alternativa habitacional. No importa, por tanto, si el arrendador/a es una persona física o jurídica (empresa), siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Tendrá que tratarse de tu vivienda habitual.
- Tendrás que solicitar al Juzgado la suspensión del desahucio.
- Tendrás que acreditar la situación de vulnerabilidad económica a través de los documentos previstos en el artículo 6 del RD 11/2020. Estos documentos son los siguientes:

1. Acreditación de que te encuentras en situación legal de desempleo	A través de certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones (el SEPE), en el que figure la cuantía mensual percibida
2. Acreditación de que eres trabajador por cuenta propia (por ejemplo, autónomo) y has cesado tu actividad	A través de certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma
3. Acreditación del número de personas que habitan en la vivienda habitual	<ul style="list-style-type: none">- Libro de familia o documento acreditativo de la pareja de hecho- Certificado de empadronamiento de las personas que residen en la vivienda- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral
4. Titularidad de los bienes	Mediante nota simple del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar
5. Consideración de cumplimiento de los requisitos exigidos	Mediante declaración responsable

En cualquier caso, la vulnerabilidad económica acreditada tendrá que ser mayor a la del arrendador/a, pues de lo contrario (es decir, si el arrendador/a presenta una situación económica precaria), se continuará con el procedimiento de desahucio (artículo 1.4 del Real Decreto-Ley 2/2022, de 22 de febrero). Por tanto, si el juzgado estima que el arrendador/a presenta mayor vulnerabilidad que el inquilino/a, podrá denegar la suspensión del lanzamiento o desalojo.

Es importante que tengas en cuenta que se trata de una suspensión de carácter extraordinario y temporal, y que, en todo caso, dejará de surtir efecto el 30 de septiembre de 2022 (salvo que el Gobierno vuelva a prorrogar la medida).

7. De no poder acogerme a la citada normativa y ser una familia vulnerable, ¿por cuánto tiempo me concedería el juzgado la suspensión?

En el caso de que no cumplas los requisitos a los que hicimos referencia para suspender el desahucio a través del procedimiento extraordinario de suspensión, la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) prevé la posibilidad de que puedas acudir a los servicios sociales. Si los servicios sociales consideran que te encuentras en una situación de vulnerabilidad social y/o económica, estos deberán notificarlo inmediatamente al juzgado. Recibida dicha comunicación, se suspenderá el procedimiento hasta que los servicios sociales adopten medidas de protección. Se trata de una medida a la que puedes optar en cualquier momento, pues nada tiene que ver con las Medidas urgentes acordadas para hacer frente a la COVID-19 (cuya duración máxima es, en principio, hasta el 31 de diciembre de 2022).

Dicha suspensión tendrá un plazo máximo de un mes o de tres meses, en función de si el arrendador/a es una persona física o jurídica (empresa) (artículo 441.5 LEC).

8. Tengo un desahucio porque no he podido pagar el alquiler y mi abogado/a me dice que vaya a servicios sociales y pida el Informe de Vulnerabilidad y se lo mande a él para hacer más fuerza y que se pare el desahucio. ¿Mi trabajador/a social ha de realizar dicho informe?

"En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, ..."

Por tanto, se establece una doble vía de comunicación desde el Juzgado:

- informando a la persona demandada sobre la posibilidad de que acuda a Servicios Sociales.
- comunicando de oficio la existencia del procedimiento a Servicios Sociales; esto se realiza a través de un oficio que deberá ser contestado por Servicios Sociales si así lo requiere el Juzgado y, en todo caso, si se confirma que la persona demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad.

9. ¿En qué consiste la moratoria del pago de alquiler?

Se trata de una medida prevista por el Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo, a la que no se puede negar el arrendador y que consiste en aplazar temporalmente el pago del alquiler, sin que el inquilino/a tenga que hacer frente a penalizaciones ni al pago de intereses.

Para su aplicación, es necesario que el inquilino/a que la solicite acredite su situación de vulnerabilidad y que se trate de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual suscrito con un gran tenedor, es decir, que el arrendador sea un particular o una empresa con más de diez inmuebles urbanos en propiedad.

Sin embargo, esta es una medida que dejó de estar vigente en febrero de 2022, por lo que los arrendatarios/as ya no pueden acogerse a la misma.

EL DESAHUCIO POR FINALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER



10. Si mi contrato de alquiler ha finalizado, ¿puede el propietario acudir con la policía para desahuciarme de la vivienda?

Para responder a esta pregunta hay que diferenciar tres situaciones distintas, porque en cada una de ellas la solución es diferente.

1 En primer lugar, si cuatro meses antes de finalizar el contrato de arrendamiento y/o todas sus prórrogas (hasta cinco o siete años) el arrendador/a NO se pone en contacto contigo para comunicarte que no quiere seguir alquilándote el inmueble, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales. El contrato se puede llegar a prorrogar por esta vía hasta tres años más, salvo que deje de interesarte y le comuniques al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de sus anualidades, que ya no quieres renovar. Por ejemplo, en el caso de un contrato firmado por un año que se ha ido prorrogando hasta los cinco o siete (si el arrendador es una empresa) años de duración, puede prorrogarse

por esta vía hasta tres años más, si no se produce la notificación en el plazo anteriormente indicado de cuatro meses. Lo mismo sucederá si el contrato fue pactado inicialmente por ocho años, cuando llegue a su fin ese octavo año y no se haya producido tal notificación.

Si se produce esta prórroga tácita, el arrendador no podrá solicitar el desahucio por finalización del contrato, porque de acuerdo con el artículo 10 LAU tienes derecho a continuar en el inmueble.

2, Pero puede suceder, en segundo lugar, que, tras permanecer en la vivienda durante los cinco /siete años, más los tres años extra por falta de notificación del arrendador de que ya no te quiere alquilar el inmueble, tu sigas permaneciendo en el inmueble -durante, al menos, quince días más- con el consentimiento de la propiedad. En este caso, que no se encuentra regulado por la LAU, nuestros tribunales entienden que resultará aplicable el artículo 1566 del Código Civil (CC), lo que conlleva la ampliación del contrato un año más, en el caso de que se haya consignado en el contrato la cuantía anual de la renta (aunque el alquiler lo pagues mensualmente). Si en el contrato de arrendamiento solo se recoge la cuantía mensual de la renta, solo se ampliará un mes más (artículo 1581 CC). Es decir, el silencio/aquiescencia de la propiedad durante esos quince días tras finalizar el contrato, la ley lo interpreta como un deseo de las partes de que el alquiler continúe vigente. En este caso, la propiedad tampoco puede desahuciarte, pues tienes derecho a continuar en el inmueble durante ese plazo suplementario.

3 Si, por el contrario, el arrendatario/a te comunica con una antelación de cuatro meses a la finalización del contrato de alquiler que ya no quiere renovarte el contrato, o, finalizada la prórroga suplementaria de tres años, te insta a que abandones la vivienda en los 15 días posteriores, tendrás que devolver la vivienda a su propietario/a. Ahora bien, en el caso de que no lo hagas voluntariamente, el propietario/a no puede desalojarte directamente, ni siquiera, aunque vaya acompañado por la policía. Para ello será necesario que el arrendador solicite judicialmente el desahucio. Si tras la resolución del juzgado no abandonas voluntariamente la vivienda, entonces ya sí que podrás desalojarte, si fuera preciso, la policía.

11. He recibido el apercibimiento de fin de contrato de alquiler notificado por la propiedad. En este caso, ¿debo abandonar la vivienda antes de que se persone el propietario o la policía a desalojarme?

La notificación por parte de la propiedad del apercibimiento del fin de tu contrato de alquiler implica que el arrendador/a no quiere prorrogar el contrato. Por eso, si has recepcionado el

apercibimiento de fin de contrato de alquiler notificado por la propiedad en el plazo previsto para ello por la ley, ya no podrá renovarse tácitamente el contrato de arrendamiento. En tal situación, lo más recomendable es abandonar voluntariamente la vivienda cuando finalice el contrato.

Si no lo haces, la propiedad podrá interponer un juicio de desahucio. Tras la presentación de la demanda por parte de la propiedad, recibirás una notificación de que ha sido admitida la demanda, en la que se fija el día del juicio y del lanzamiento o desalojo. En esta situación, cuentas con dos alternativas:

- 1) Puedes oponerte a la demanda en un plazo de diez días hábiles. En este caso se celebrará un juicio que terminará con una sentencia, en la que se decidirá si se ordena o no el desahucio y la fecha del mismo.
- 2) Si no te opones a la demanda no habrá juicio y el proceso terminará con Decreto, en el que se da la razón directamente a la propiedad y se señala la fecha para el desahucio.

En cualquiera de los dos casos, la sentencia o decreto que te condene a ser desahuciado te concederá un plazo de 30 días para que devuelvas las llaves. Si lo haces voluntariamente, no tendrá que acudir la policía para el lanzamiento; pero si no las devuelves de forma voluntaria, será entonces cuando se persone la policía (junto con el propietario si este lo desea) a fin de practicar el lanzamiento o desahucio en la fecha y hora previstas en el decreto de archivo o sentencia.

EL DESAHUCIO: CUESTIONES GENERALES



12. Me han dicho que sólo por orden judicial me pueden desahuciar de mi vivienda, ¿es cierto?

Sí, el proceso de desahucio sólo puede llevarse a cabo si existe una resolución judicial (sentencia o Decreto) que lo ordene. Todas las conductas arbitrarias que pretenden desalojar a una persona sin intervención judicial (por ejemplo, cambiar la cerradura del inmueble, entrar en la

vivienda sin permiso, tapiar las entradas y ventanas, emplear amenazas para sacarte de la vivienda, cortar los suministros o dejar de pagarlos) están prohibidas y son castigadas por el Código Penal (según el caso, por allanamiento de morada, por coacciones).

13. Me ha llegado una notificación en la que se me comunica que tengo un mes para abandonar la vivienda con mi familia. Si no me voy en ese plazo, ¿el propietario puede avisar a la policía para que desaloje?

Si tras ser requerida, no abandonas el inmueble en el plazo de treinta días, la Ley establece que el desahucio será practicado en la fecha y hora señalados en la resolución notificada, y, efectivamente, el propietario podrá requerir a la policía para que lo realice.

14. Me han comunicado señalización de lanzamiento con un día y una hora. Si mi abogado/a no logra suspenderlo, ¿me tendré que marchar forzosamente de la vivienda con mis hijos e hijas, aunque no tengamos alojamiento, ni familia que pueda acogernos? ¿Qué puedo hacer?

En caso de que tu abogado/a no consiga suspender el lanzamiento, existen Viviendas de Emergencia Social.

En este [enlace](#) puedes encontrar los requisitos vigentes en la Comunidad de Madrid para la adjudicación de estas viviendas.

Los servicios sociales del Ayuntamiento de Madrid disponen de una red de alojamientos alternativos compartidos de carácter temporal, puedes obtener más información en tu [Centro de Servicios Sociales](#).

15. Mi abogado/a ha solicitado la suspensión de mi desahucio por impago con un fondo buitre y los servicios sociales me han dicho que han enviado el informe de vulnerabilidad al juzgado. Si me conceden la suspensión ¿por qué plazo sería?

De acuerdo con la ley (artículo 441.5 LEC), la suspensión tendrá un plazo máximo de un mes o de tres meses desde la recepción de la comunicación enviada por los servicios sociales al órgano judicial, en función de si el arrendador/a es una persona física o una persona jurídica (una empresa), como es el caso del fondo buitre.

16. Me han notificado el lanzamiento de mi vivienda. Me ha dicho un vecino que si solicito abogado/a de oficio se suspenderá el desahucio hasta que lo tenga. ¿Es cierta esta información?

Tu vecino está en lo cierto. Es muy importante que tengas en cuenta que, para que esto ocurra, deberás solicitar abogado/a de oficio dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda. En caso de que no lo hagas dentro de dicho plazo, no tendrá lugar la suspensión.

Sin embargo, si lo que te ha sido notificada es la sentencia judicial indicando el lanzamiento y esta sentencia es firme, se ejecutará el lanzamiento y tendrás que abandonar la vivienda.

**ALQUILER SOCIAL DERIVADO DE UNA DACIÓN EN
PAGO**



17. Tengo un contrato de alquiler social derivado de una dación en pago de mi vivienda que está a punto de finalizar. La arrendadora es una entidad bancaria. Si solicito la prórroga del contrato, ¿podrían subirme el alquiler si me la conceden? ¿Están obligados a concederme la prórroga?

Establece la ley (Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) que los contratos de alquiler como el tuyo, es decir, los suscritos como consecuencia de la aplicación del Código de Buenas Prácticas, tienen una duración de dos años sin derecho a prórroga, salvo acuerdo escrito de las partes.

Por tanto, salvo que en el contrato de alquiler social que firmaste se recoja la posibilidad de que solicites la prórroga, cuando tu contrato llegue a su fin, la entidad bancaria no tiene la obligación de concederte la prórroga. Llegado ese momento, lo mejor es intentar negociar con el banco.

Reconoce igualmente la ley, que durante las prórrogas pactadas el precio de alquiler quedará determinado conforme a criterios de mercado, sin que se tengan en cuenta los parámetros establecidos en el Código de Buenas Prácticas, que suponen una limitación de la renta y que solo se pueden aplicar durante los dos primeros años. Por tanto, si en el contrato se recoge la facultad de solicitar la prórroga o si negocias tal posibilidad cuando llegue la fecha de finalización, el banco podrá subirte el precio del alquiler.

18. Me finaliza mi contrato de alquiler derivado de una dación en pago, ¿puedo solicitar una prórroga conforme a la LAU?

Los alquileres sociales derivados de las daciones en pago están sometidos a la disposición adicional única del Código de Buenas Prácticas. La normativa específica que los regula reconoce que la duración de estos contratos no está sometida a la LAU. En concreto, la duración de estos contratos será de dos años, sin derecho a prórroga, a no ser que haya un acuerdo entre el propietario y el arrendatario/a en sentido contrato.

Por tanto, si finaliza tu contrato derivado de la dación en pago, no podrás solicitar una prórroga conforme a la LAU. Sólo podrás prorrogarlo, si tal facultad aparece prevista en el contrato de alquiler o si luego, tras la finalización del contrato, llegas a un acuerdo con la entidad bancaria arrendadora.

VENTA DE VIVIENDA A FONDO DE INVERSIÓN



19. Tengo un contrato de alquiler que inicialmente firmé con un banco, pero este vendió la vivienda a un fondo y ahora que se ha cumplido el último año, el fondo no me quiere prorrogar. ¿Es legal que hagan eso? ¿Pueden demandarme y desahuciarme si no me marcho voluntariamente?

Si tu arrendador es el banco y no se trata de un alquiler social, se aplicará la normativa general de arrendamientos urbanos (LAU), que regula esta situación en su artículo 14. Según esta ley, si en el momento en que el banco vendió el inmueble al fondo de inversión no hubieran

transcurrido siete años de vigencia del contrato, el fondo deberá subrogarse y mantener el contrato hasta alcanzar esos siete años.

En el caso de que tu contrato hubiera sido pactado por una duración inicial superior a siete años (por ejemplo, por diez años), el fondo de inversión solo estará obligado a respetar ese plazo y subrogarse en el caso de que tu arrendamiento estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad.

El fondo de inversión tampoco deberá soportar el arrendamiento más allá de los siete años, si en tu contrato de alquiler se recoge una cláusula según la cual se extinguirá el arrendamiento en caso de enajenación de la vivienda.

Hay que hacer otra precisión. Si durante el último año del contrato de arrendamiento (el séptimo año si la duración inicial pactada fuera inferior) el fondo de inversión no te comunica con una antelación de cuatro meses a la fecha de finalización del contrato su voluntad de no renovarlo, el contrato se renovará obligatoriamente por tres años más, salvo que un mes antes de la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, le comuniques al fondo tu intención de no renovar el alquiler. Según nuestros tribunales, el contrato también se prolongará si, tras esta última prórroga de tres años, el fondo permite que permanezcas en la vivienda quince días o más (artículo 1566 CC).

Transcurridos el plazo de vigencia del contrato y las prórrogas anteriores, el fondo de inversión, como cualquier otro arrendador, ya no queda obligado a renovarte el contrato y si no desalojas el inmueble voluntariamente, puedes ser desahuciado.

Si te encuentras en situación de vulnerabilidad acreditada adecuadamente, el juzgado podría llegar a suspender la ejecución (para más información, consulta las preguntas sobre este tema).

AYUDAS AL ALQUILER



20. ¿Puedo solicitar la ayuda de alquiler de la Comunidad de Madrid si estoy residiendo en la vivienda alquilada pero no soy el titular del contrato?

No puedes solicitarla. Para poder ser beneficiario de estas ayudas al alquiler de la Comunidad de Madrid es un requisito necesario ser titular de un contrato de arrendamiento (es decir, solo

puede solicitarlas quien haya firmado el contrato en calidad de inquilino) o estar en condiciones de suscribirlo (dentro del programa de ayuda a los jóvenes menores de treinta y cinco años).

Si el titular del contrato de arrendamiento forma parte de tu unidad familiar o tu unidad de convivencia, esta persona es quien tendrá que solicitar la ayuda.

En el siguiente [enlace](#), adjuntamos el resto de los requisitos para solicitar las ayudas al alquiler de la CAM, así como quién puede ser beneficiario de estas ayudas.

LA FIANZA



21. ¿Es obligatorio por ley que el propietario deposite la fianza en la AVS?

Según el Decreto 181/1996 de la Comunidad de Madrid, el propietario SÍ está obligado a depositar las fianzas obligatorias en la Agencia de Vivienda Social.

Cabe recordar, además, que la Ley de Arrendamientos Urbanos (o LAU), en su artículo 36, afirma que la fianza en los arrendamientos es OBLIGATORIA y la cantidad será de una mensualidad para el caso de que sea un inmueble utilizado para vivienda.

FIN DEL CONTRATO DE ALQUILER



22. Me ha dicho mi abogado/a que el apercibimiento de mi casero de finalización de contrato debe notificármelo por burofax. ¿Esto es cierto?

Aunque el burofax es la forma que mejor acredita o prueba los derechos del remitente en estos casos, NO hay ninguna disposición legal que obligue a que esta sea la forma de notificación.

23. La vigencia de mi contrato de alquiler finalizó hace seis meses, pero el propietario no me ha notificado que no quiera prorrogar. ¿Es cierto que se prorroga por tácita reconducción?

Efectivamente, de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos, si la propiedad no te ha notificado con cuatro meses de antelación a la fecha de finalización del contrato su intención de no renovarlo y han pasado 5 años del arrendamiento (o 7 si es una empresa, un banco o un fondo), tu contrato de arrendamiento se entiende automáticamente prorrogado por anualidades, con un máximo de tres.

24. Se me acaba el contrato y ya me ha advertido el propietario que no va a renovarme. ¿Puede legalmente hacerlo? A mi hermana le pasa lo mismo pero la propietaria es una inmobiliaria. ¿Puede denunciarlo si no le renuevan?

Si llevas alquilando la vivienda menos de 5 años, tu contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta llegar a esa duración mínima de cinco años (siempre que, a ti, como arrendatario/a, te interese la prórroga). En el caso de la inmobiliaria, al ser una persona jurídica (empresa), ese mínimo pasa de 5 a 7 años. Por tanto, durante esos plazos, el arrendador estará obligado a mantener el contrato de arrendamiento y, si no lo hace, podrás demandarle.

Si ya hubieran transcurrido los anteriores plazos, la propiedad tendrá que notificarte la intención de no renovar con cuatro meses de antelación a la finalización del contrato, porque, si no lo hace, se entenderá prorrogado el contrato durante tres anualidades más. En el caso de que, producida esta prórroga, no te interesara continuar con el arrendamiento, se lo has de comunicar al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades (artículo 10 LAU).

25. ¿Qué sucederá si, una vez finalizado mi contrato de alquiler, no entrego la posesión de la vivienda y sigo permaneciendo en ella?

En este caso hay que diferenciar tres situaciones diferentes:

- Que el arrendador no te haya notificado la intención de no renovar con cuatro meses de antelación a la fecha de finalización del contrato: en este caso, tu contrato será renovado automáticamente por anualidades (hasta un máximo de tres) y podrás permanecer en la vivienda.



- Si la propiedad te hubiera notificado su intención de no renovar el contrato en el plazo establecido por la Ley, tendrás que restituir la vivienda a la propiedad cuando llegue a su fin. Si llegado el fin del contrato, la propiedad te pide que abandones la vivienda y no lo haces voluntariamente, podrá iniciar un procedimiento judicial de desahucio para desalojarte. Eso sí, el propietario NO PUEDE nunca desalojarte por sí mismo, porque incurriría en un delito de coacciones.
- Puede ocurrir también que, tras permanecer en la vivienda durante los cinco/siete años más las tres anualidades extra por falta de notificación del arrendador de que ya no quiere alquilar el inmueble (artículo 10 LAU), permanezcas en la vivienda quince días con conocimiento del propietario y sin que te solicite que la abandones (es decir, que tengas la “aquiescencia” del arrendador). En este caso, nuestros tribunales aplican el artículo 1566 CC, por lo que se entenderá renovado el contrato un año o un mes, dependiendo de si en el contrato se ha previsto una renta anual o mensual.