

Checklist de documentación para el desahucio por impago de renta

Reunir bien estos documentos desde el principio evita que el juzgado te requiera para subsanar, acelera la admisión y blinda tanto el desahucio como la reclamación de las rentas. Esta es la lista, ordenada tal y como se estructura una demanda real, con la que trabajamos en el despacho.

1. Titularidad y legitimación

Que puedes demandar.

- ☐ **Nota simple registral o escritura de la vivienda**
Acredita que eres el propietario y estás legitimado para reclamar.
- ☐ **Poder para pleitos**
Apoderamiento a procurador y abogado; puede otorgarse apud acta ante el juzgado.

En la demanda: documento n.º 1 (nota simple) y el poder procesal.

2. El contrato y sus condiciones

La relación de alquiler.

- ☐ **Contrato de arrendamiento firmado**
Con la renta pactada, la fecha, la forma y el plazo de pago. En él constan los datos de las partes, la fianza y los gastos que asume el inquilino.
- ☐ **Anexos o modificaciones posteriores**
Cualquier pacto que cambie la renta o las condiciones: subidas, rebajas, novaciones.

En la demanda: documentos n.º 2 (contrato) y n.º 3 (anexo de renta).

3. La prueba del impago

El corazón del asunto: hay que demostrar cuánto se debe, mes a mes.

- ☐ **Cuadro de liquidación de la deuda**
Tabla mes a mes: renta debida, renta realmente pagada y diferencia, con el total claro.
- ☐ **Recibos de los suministros que asume el inquilino, solo si los adeuda**
Facturas de agua, luz o gas y su desglose, cuando existan importes impagados que se reclamen junto a la renta.

En la demanda: documentos n.º 4 a 14, extractos por año y recibos con sus justificantes.

4. El requerimiento previo de pago

Es lo que decide si el inquilino puede enervar.

- ☐ **Burofax de requerimiento de pago con acuse de recibo**
Dirigido a cada inquilino, con la deuda concreta y un plazo de pago.
- ☐ **Advertencia expresa de dos cosas**
Que se ejercitará el desahucio si no paga, y que quedará privado de enervar si no abona en plazo.
- ☐ **Prueba de entrega del burofax**
Acuse o prueba de entrega de Correos, con la fecha de recepción o de puesta a disposición.

Por qué importa: si el requerimiento fehaciente se hizo con más de 30 días de antelación a la demanda y el inquilino no pagó, queda excluida la enervación (art. 22.4 LEC).

5. El intento previo de acuerdo

Requisito de procedibilidad.

- ☐ **Acreditación del intento de negociación (MASC)**
Desde enero de 2025 la mayoría de demandas civiles lo exigen. En el desahucio por impago, el propio requerimiento de pago suele cumplirlo.
- ☐ **Prueba de las conversaciones o de la convocatoria**
Mensajes, correos, actas o cualquier constancia del intento de solución extrajudicial.

6. Requisitos de admisibilidad del art. 439 LEC

Lo que hoy exige el juzgado.

- ☐ **Manifestación sobre si la vivienda es la habitual del inquilino**
Art. 439.6 a) LEC.
- ☐ **Manifestación sobre si eres o no «gran tenedor»**
Art. 439.6 b) LEC, según la Ley 12/2023 de vivienda.
- ☐ **Certificación registral de tus propiedades**
Para acreditar que NO eres gran tenedor o, si lo eres, el trámite adicional que corresponda.

¿Quieres que revisemos tu caso antes de demandar?

Reunir bien la documentación es la mitad del éxito. En FH Abogados preparamos la reclamación completa —requerimiento, demanda y cobro de rentas— para que recuperes tu vivienda cuanto antes.

633 023 832 · abogados-madrid.es/desahucio-por-impago-de-renta · Primera consulta gratuita

Documento informativo elaborado por Fernández Hortonedá Abogados (Madrid). No sustituye el asesoramiento jurídico individualizado. Revisión: agosto de 2026.