

LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR EL GOBIERNO SON INSUFICIENTES PARA AGILIZAR LOS DESAHUCIOS

- **No se soluciona el problema de las notificaciones, uno de los cuellos de botella y motivo de demoras**
- **No se dota de más y mejores medios materiales y personales a los juzgados y servicios de notificaciones y embargos**

La aprobación en el Congreso de los Diputados del Proyecto de Ley del Fomento de Agilización Procesal del Alquiler no representará, en la práctica, grandes cambios en la actual situación, ni permitirá realmente acelerar los procesos, a no ser que vengan acompañados de nuevas reformas y mayor dotación de medios materiales y personales a los juzgados.

Se debe valorar de forma muy positiva la apuesta del Gobierno por el alquiler pero, a pesar de tener muy buena voluntad e iniciativa, los cambios que pretenden agilizar los procedimientos de desahucio por falta de pago de rentas siguen siendo insuficientes. La experiencia muestra que las sucesivas propuestas y reformas introducidas año tras año son un ejemplo de buenas intenciones, pero acaban siendo parches que no solucionan el problema real de agilizar los procedimientos de desahucio por falta de pago de rentas, en un momento en el que aumentan los casos de morosidad y los retrasos en los pagos de las rentas y, en definitiva, los conflictos en torno al alquiler.

Los avances más positivos son dos: Por un lado la posibilidad de evitar la prórroga forzosa cuando se establezca en el contrato esa posibilidad para reservar la vivienda para sí, para un hijo, un padre o madre o cónyuge en caso de caso de divorcio. Por otro, la eliminación del plazo de 20 días hábiles que había que esperar para instar la ejecución de una resolución judicial o arbitral (sentencia o laudo).

En lo demás, entendemos que es papel mojado, muy poco práctico. De hecho, en el texto se repiten actuaciones que ya son posibles en la actualidad –como el juicio verbal-, se dejan sin resolver de forma clara aspectos importantes como la condena a pagar las rentas futuras o acumular el procedimiento contra el avalista, dado que la redacción seguirá causando falta de uniformidad de criterios en los jueces, que entienden que las cantidades adeudadas después de sentencia ya no son rentas debidas, y la innecesaria exigencia del requerimiento previo de pago al avalista o fiador.

No soluciona la falta de notificaciones y comunicaciones

La notificación en el tablón de anuncios, en los casos de ser negativa la comunicación al arrendatario, lejos de ser una solución será un problema y puede retrasar la efectividad del desahucio entre 4 meses y dos años. Para que se publique en el Tablón de Anuncios del Juzgado, es necesario que conste la diligencia o cédula negativa de notificación. Esta diligencia, que tramitan los servicios comunes de notificaciones y embargos, tarda entre un mes, en el mejor de los casos y 6 meses -como en Ocaña, por ejemplo-. En el tablón debe estar 15 días hábiles, es decir casi un mes, por lo que se suspenderán todas las vistas y lanzamientos previstos por esta demora.

Sólo en caso de acuerdo se aceleran los trámites, pero el acuerdo ya era posible antes de esta Ley, puesto que arrendador y arrendatario siempre han tenido esa posibilidad, con o sin texto legal; al igual que ya se tramitaba el desahucio por falta de pago y reclamación de rentas por los trámites del juicio verbal.

No se dota de más medios materiales y personales a los juzgados.

Los Juzgados están saturados, colapsados, al igual que los servicios comunes de notificaciones y embargos. Es decir, no hay medios ni agentes ni días disponibles para adelantar las fechas para señalar las vistas ni el lanzamiento. Los mismos funcionarios y agentes tienen que tramitar más demandas y lanzar a más

inquilinos y deudores de hipotecas, por lo que ya para el año 2010 no quedan fechas. Los plazos medios para conseguir, vía judicial, un lanzamiento por desahucio por falta de pago seguirían siendo los mismos por la insuficiente dotación de medios materiales y personales. Por eso las medidas deberían necesariamente ir acompañadas de estas mejoras para no caer en lo mismo.

Por tanto, Los plazos y las demoras seguirán siendo excesivos. Para repartir una demanda a un juzgado en Madrid, por ejemplo, transcurre un mes.

Debido a todas estas consideraciones, la reforma legal aprobada sigue siendo insuficiente. Frente a las buenas intenciones, la práctica dice otra cosa. Desde la experiencia en el mercado de alquiler y la resolución de conflictos entre propietarios y arrendadores, Arrenta considera que haría falta establecer otro tipo de medidas, fundamentalmente en cuanto a medios.

En 2009 y 2010, el único desahucio exprés realmente eficiente seguirá siendo el del Arbitraje de Derecho, que supone para los propietarios un ahorro medio de 6 meses en tiempo y de más de 5.000 €. en esfuerzo económico.

Nota para el editor

Arrenta, Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda, tiene como principal objetivo fomentar el uso de herramientas y garantías para el acceso a la vivienda, ya sea a través de la compra o del alquiler. Arrenta da respuesta inmediata a las exigencias y necesidades de los propietarios e inquilinos y aporta ventajas y valor añadido a los profesionales inmobiliarios.

Las herramientas para lograrlo son:

- Arbitraje de Derecho. El arbitraje es una herramienta rápida, económica y eficaz, dado que se obtiene un laudo (sentencia firme) en un plazo de 25 días. Esta agilidad permite el ahorro de 6 meses de media en comparación con acudir a los juzgados.
- Garantía de Rentas. A través de la empresa Paragon Advance España se proporciona la cobertura de seis meses de rentas a partir del segundo mes de impago y los costes del procedimiento cuando exista un impago.
- Garantía Compra Segura. La experiencia y los resultados de Caser Seguros para garantizar durante 20 años las condiciones legales de la vivienda adquirida.

Arrenta cuenta con teléfono gratuito de asesoramiento **900 100 808**

Más información en www.arrenta.es

Departamento de Comunicación de Arrenta

Responsable: Toñi Ricoy

Teléfono 91 431 97 96 ext 124

Fax 91 431 35 45

E-mail tricoty@arrenta.es

comunicacion@arrenta.es