

Auvicap Rioja

Blog de la Asociación de Usuarios de Vivienda en Construcción, Alquiler y Propiedad de La Rioja.

VIERNES 24 DE DICIEMBRE DE 2010

Un año después del 'desahucio exprés', todo sigue igual



Hoy **se cumple un año** de la entrada en vigor de la ley de agilización procesal y fomento del alquiler, más conocida como la ley del **'desahucio exprés'**. Pese al revuelo, **los expertos apenas han notado mejoras** en los procesos de desahucio al inquilino moroso. **Tampoco se ha mitigado el temor del propietario a alquilar** su vivienda ni el ciudadano se ha volcado hacia el alquiler por esta medida. **El problema principal es la saturación de los juzgados.**

El pasado 24 de diciembre de 2009 los medios de comunicación se hacían eco de la puesta en marcha del **"desahucio exprés"**, como parte de un paquete de medidas para fomentar el arrendamiento (como las ayudas directas a los arrendatarios de rentas bajas y a los jóvenes), a través de la reducción de los plazos para desahuciar al inquilino moroso y del respaldo al propietario para que alquile su casa.

Sin embargo, los expertos consultados por **idealista news** aseguran que un año después el **efecto sobre el mercado "ha sido inocuo**, no se ha mitigado el temor de los propietarios a alquilar, ni tampoco se ha dado solución a sus necesidades de protección", señala **Gustavo Rossi, presidente de la compañía alquiler seguro. Carlos Ruiz Pérez, gerente de Arrenta**, asegura que la ley ha hecho que se cree "una sensación de falsa seguridad entre algunos propietarios".

En opinión de **Arrenta**, el llamado "desahucio exprés", que es realmente una **reforma legislativa que ha introducido cambios en dos leyes (lau y lec)**, ha beneficiado a algunos propietarios pero a otros no por la situación del juzgado que les ha tocado. "éste es realmente el problema, que **al final todo depende de la sala que te toque**, de lo saturada que esté, para que todo vaya de forma rápida o se eternice el procedimiento". La firma recuerda que **el número de litigios relacionados con el alquiler ha crecido un 18,5% desde 2007 a 2009**, cuando las sentencias fueron 30.036 mientras que en 2007 hubo 25.327, según datos del INE. Y la mayoría de pleitos se produce, sobre todo, por impagos de la renta o de la fianza.

El objetivo primordial de la ley era **acortar plazos para desahuciar** al



ETIQUETAS

- [Ahorro](#) (34)
- [Alquiler](#) (56)
- [Ayudas](#) (7)
- [Banca](#) (86)
- [Compra](#) (82)
- [Construcción](#) (33)
- [Consumo](#) (137)
- [Cooperativa](#) (2)
- [Crisis](#) (85)
- [España](#) (279)
- [Europa](#) (4)
- [Fraude](#) (3)
- [gastos](#) (8)
- [Hacienda](#) (44)
- [Hipotecas](#) (106)
- [Impuestos](#) (24)
- [Internacional](#) (9)
- [Internet](#) (9)
- [IRPF](#) (4)
- [La Rioja](#) (75)
- [Logroño](#) (71)
- [Loterías](#) (2)
- [Medio ambiente](#) (36)
- [Otros](#) (11)
- [Reformas](#) (2)
- [segunda mano](#) (8)
- [Seguros](#) (1)
- [Subvencion](#) (4)
- [Suelo](#) (7)
- [Swap](#) (3)
- [Venta](#) (51)
- [Vivienda](#) (247)
- [Vivienda de Protección Oficial](#) (29)
- [Vivienda libre](#) (15)

ARCHIVO DEL BLOG

inquilino en caso de que no pague (**de dos meses a uno**) pero, como dice grossi, "desgraciadamente cuando un propietario se enfrenta a un inquilino moroso, **el problema no es el tiempo** en el que puede poner la demanda por impago, **sino el tiempo que tarda un juzgado en despachar esa demanda**".

En cuanto al impulso del arrendamiento, la compañía alquiler seguro señala que **ha notado un aumento de pisos alquilados pero** no por la modificación de la ley, sino **por la crisis**, por la imposibilidad de contratar hipotecas para comprar casa o por el elevado stock de viviendas vacías que buscan salida en el mercado del alquiler. arrenta añade que también ha influido en el impulso al alquiler "un cierto cambio de mentalidad que lleva a pensar a cada vez más españoles que alquilar no es tirar dinero".

¿Qué es lo que falla?

Los expertos aseguran que **la legislación española es muy válida pero el problema** está en que hay **carencia de medios materiales y humanos** para hacer cumplir la ley de forma eficiente. "el problema no es la legislación, sino el tiempo que se tarda en hacer valer los derechos de los propietarios afectados en un impago. Hasta que la administración no dote de más personal y más juzgados, cualquier otra actuación no será más que parches sin resultado apreciable", comenta rossi.

Eduardo Rodríguez de Brujon, abogado de una entidad financiera, apunta que el problema del desahucio exprés es que **va rápido hasta que llega la notificación de embargo** para el inquilino moroso. "En ese momento **tienes parado el pleito porque el moroso hace caso omiso** y el juzgado no hace nada más, podría emitir un edicto o podría notificar el embargo al inquilino por internet y que fuera vinculante pero no lo hace, así que son los que paralizan la ley". En su opinión, en lugar de ayudar al propietario que es el que pone la demanda, los juzgados ayudan al moroso.

Ruiz Pérez señala que la ley "va camino de quedarse en una norma bienintencionada pero en la práctica inútil por falta de medios personales y materiales salvo en casos aislados, donde los plazos se han reducido en un mes de media, por tratarse de juzgados no colapsados"

[*elidealista.com 24/12/2010](#)

<!--[if !supportLineBreakNewLine]--> <!--[endif]-->

Publicado por AUVICAP RIOJA en 11:38

Etiquetas: [Alquiler](#), [Crisis](#), [España](#), [Hipotecas](#)

0 comentarios:

Publicar un comentario en la entrada

Comentar como: [Salir](#)

[Suscripción por correo electrónico](#)

Archivo del blog

DATOS DE CONTACTO

941 20 92 75

auvicap@gmail.com

C/Huesca 82 Oficina 1, 26005 Logroño.

AUVICAP Y EL ARBITRAJE



NORMATIVA

- [Código Técnico de la Edificación](#)
- [Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación](#)
- [Ley 60/2003 de Arbitraje.](#)
- [Ley 8/1999 de Reforma de la Ley 49/1960.](#)
- [Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal.](#)

VISITAS

002497

LICENCIA CREATIVE COMMONS

