



ESTEBAN

# Morosos contra la pared

TERESA RUIZ-TAPIADOR *Madrid*

**S**i usted es propietario de un inmueble arrendado, la suerte le sonríe. Pero si, por el contrario, habita una casa en alquiler, no baje la guardia, un solo mes de impago de la renta y su casero podrá acudir a los tribunales, y lograr el desalojo a la primera reincidencia. La novedad la introduce la Ley de Agilización Procesal y Fomento del Alquiler, a la que se ha denominado "desahucio exprés", y que incluye más cambios.

La reforma ha generado controversia desde que el pasado 28 de diciembre se pusiera en marcha, levantando algunas voces en contra. La

### La Ley de Agilización Procesal y Fomento del Alquiler llega para cambiar una oscura realidad en un momento difícil para muchos inquilinos

ley pone de manifiesto el empeño del Ministerio de Vivienda en incentivar los arrendamientos urbanos, algo para lo que el Gobierno "ha lanzado una batería de medidas", tal y como afirma el subsecretario de Vivienda, Marcos Vaquer. La normativa quiere contentar a inquilinos con buena fe y a caseros faltos de seguridad.

Puede resultar sorprendente conocer la existencia del llamado "moroso profesional": un individuo que apro-

**El propietario ya puede acudir a los tribunales si pasa sólo un mes sin cobrar el contrato de arrendamiento**

vecha la lentitud de los procesos judiciales para asegurarse la permanencia en una vivienda alquilada sin pagar y que, además, repite la hazaña cuantas veces pueda.

Este tipo de deudor es mucho más frecuente en España de lo que parece y se aleja por completo de aquellos arrendatarios que verdaderamente no pueden pagar, por ejemplo, a consecuencia de la coyuntura económica actual. Esta figura (la del moroso pro-

fesional) es, precisamente, la primera lacra que la nueva normativa quiere combatir.

Además, ante los cambios practicados en el texto legal, el arbitraje de derecho, figura jurídica utilizada para solucionar conflictos y llegar a acuerdos entre las partes, se convierte en la fórmula idónea para agilizar los interminables juicios.

Según explica Borja de Obeso, socio del despacho de abogados Gómez-Acebo & Pombo, "los cambios realizados en la ley son buenos, pero chocan de lleno con el retraso existente en los juzgados". Por ello, los diferentes órganos arbitrales aprovechan el momento para promover esta solución. **CONTINÚA EN LA PÁGINA 2**

## URBE

## En portada



Agentes judiciales y policía local desalojan una vivienda en la isla canaria de Lanzarote. EFE

## VIENE DE LA PÁGINA 1

Además del recorte en el plazo para poder emprender un proceso judicial por impago, la Ley de Agilización Procesal y Fomento del Alquiler contempla otras modificaciones. Antes, el procedimiento era resuelto por la vía ordinaria, pero uno de los cambios introducidos abre la posibilidad de realizar este proceso de forma verbal, "algo que debería ser más corto y fácil", pero que, ante los ya mencionados problemas en los juzgados, seguirá siendo "igualmente engorroso", valora De Obeso.

Por otro lado, se incluye la posibilidad de que el desahucio se fije directamente por el juez a la hora de dictar sentencia y, de esta forma, "se ahorra otro proceso más que, hasta ahora, debía iniciarse aparte". Esta modificación es lo que ha dado el sobrenombre de "desahucio exprés" a la ley y que, como comenta De Obeso, "agilizará el trámite, pero no de una forma abismal".

"Todos los especialistas coinciden en la necesidad de ampliar el mercado de arrendamientos en España", apunta el subsecretario de Vivienda, Marcos Vaquer. Y es que hace dos años la tasa de alquiler llegó a ser sólo del 11% del total de los hogares y, aunque ya ha aumentado al 13%, "sigue muy por debajo de la media europea", una cifra que en algunos países supera el 40%. Con estas palabras, Vaquer sale al paso de las críticas que se han levantado contra la reforma.

En la misma línea, en el despacho de abogados Gómez-Acebo & Pombo coinciden en que "todas las medidas que refuerzan las garantías serán bienvenidas para el mercado". Sin embargo, insisten en que "el verdadero cambio debe darse en la administración de justicia".

Otro de los puntos de la nueva normativa obliga al juez a dictar sentencia en seis días; además, cuando se cite a las partes para el juicio ya se les emplaza a recoger la resolución judicial dentro de ese plazo. Sin embargo, el tiempo que actualmente transcurre desde que se presenta la demanda hasta que el juez

o el secretario judicial se pronuncia sobre su admisión o no a trámite no se reduce, y por ello "se vuelve de nuevo a la situación anterior", valora el secretario general de la Corte de Arbitraje, Mario Navarro-Rubio. A su juicio, "un propietario necesita que su deudor

pague o abandone la vivienda cuanto antes, ya que muchas veces ese dinero resulta fundamental para su economía". Sin embargo, para algunos colectivos sociales el texto está pensado para los arrendadores "que, evidentemente, no tienen problemas económicos reales", según Rubén Sánchez, de la plataforma Vivienda Digna.

## En familia

Pero no todo termina aquí. Además de las reformas citadas, la ley incluye otro punto que ha hecho saltar algunas alarmas. Antes, un propietario podía rescindir el contrato con su arrendatario siempre y cuando se demostrara la necesidad de utilizar esa vivienda para su uso personal. Ahora, este punto no sólo se mantiene, sino que se incorporan los hijos, los padres o los cónyuges en caso de separación a estos supuestos "de necesidad". La novedad no ha gustado nada a los defensores de los derechos de los alquileres de viviendas.

Borja de Obeso explica que "no debe cundir el pánico", ya que este supuesto debe ser "debidamente demostrado", y asegura que "no resulta nada fácil arrebatar una vivienda cuyo contrato de alquiler no se ha cumplido".

Para proteger a la parte arrendadora, el casero que desee acogerse a este supuesto deberá indemnizar al inquilino, lo que en algunos casos "puede suponer el reintegro de las rentas", apunta De Obeso.

"La protección de los inquilinos con dificultades para pagar su renta no se puede cargar sobre los hombros de los arrendadores, sino que es un deber de los poderes públicos", afirma el subsecretario de Vivienda.

A esto se suma el "aumento casi exponencial de los desalojos", dice Borja de Obeso. Pero el Ministerio de Vivienda pone sobre la mesa más medidas que tratan de fomentar el mercado del alquiler, entre otras, la nueva deducción en el IRPF, las ayudas directas a los inquilinos de rentas bajas y la Renta Básica de Emancipación para los jóvenes.

## EN MI OPINIÓN...



MARCOS VAQUER  
Subsecretario de Vivienda

"La protección de los inquilinos con dificultades para pagar debe recaer sobre los poderes públicos"



BORJA DE OBESO  
Socio de Gómez-Acebo & Pombo

"Las reformas en la ley chocan con los retrasos en la administración de justicia, el verdadero problema"

## ARBITRAJE

## La vía rápida para la solución de conflictos

"El 15% de los propietarios acude ya al arbitraje para solucionar conflictos con los inquilinos". Con este dato, Carlos Ruiz, gerente de Arrenta, asociación dedicada al impulso del alquiler, avala la necesidad de "no depender únicamente de los tribunales ordinarios", para la solución de problemas en los arrendamientos urbanos.

La comodidad que ofrecen los procesos arbitrales, donde no es necesaria la comparecencia de las partes, y la obligación de dictar el laudo -equivalente a una sentencia firme- en un mes como máximo, hace que, además, todas las comunidades autónomas puedan igualarse, ya que, como apunta Ruiz, "la diferencia en los plazos de las resoluciones de desahucio es abismal dependiendo del partido judicial en el que te encuentres".

Recomienda Ruiz "especificar en el contrato de arrendamiento que cualquier problema pueda ser



Carlos Ruiz, gerente de la asociación Arrenta.

resuelto en una corte arbitral", ya que para llevar a cabo este proceso deben estar de acuerdo las dos partes. Así se garantiza la rapidez y, por qué no, el pago, ya que "un moroso profesional" no cuenta con la demora de la justicia.

Desde Arrenta apuestan por el arbitraje "de derecho", que es aquel que realizan instituciones cuyos árbitros son personas vinculadas profesionalmente al ámbito de la justicia y que, por ello, "cuenta con más garantías".

## COLECTIVO SOCIAL

## Cuando existen otras posibilidades

La Plataforma por una Vivienda Digna es una iniciativa ciudadana nacida hace seis años ante la subida de precios en el ámbito inmobiliario. Por aquel entonces, su nombre sonó gracias a algunas manifestaciones y protestas realizadas en contra de la ya famosa burbuja.

Ahora, esta agrupación asegura que la reforma practicada en la ley "no resuelve el problema real". Se trata, según palabras de su portavoz, Rubén Sánchez, de "una medida sin fundamento que sólo limita las libertades de los inquilinos". Pide decisiones para el auge del alquiler "a la misma altura que las propuestas para la compra", así como un límite en los precios, para que "al arrendar, no se tire el dinero". Añade Sánchez que lo prio-



Cartel reivindicativo de Vivienda Digna.

ritario sería mejorar los plazos en la administración de justicia, así como revisar el derecho de cesión a familiares que posee el propietario y que, ahora, se ha ampliado, lo que "aumenta las dificultades que ya tiene el inquilino". La reforma no gusta a todos y para Vivienda Digna ésta se presenta como una nueva "espada de Damocles" sobre el arrendatario.