

LOS PROBLEMAS DEL ARRENDAMIENTO ► EL DESALOJO DE UN VECINO QUE NO PAGA DURA ENTRE SEIS Y OCHO MESES

La saturación de los juzgados impide el desalojo rápido de los inquilinos morosos

El colegio de Procuradores cree necesarios más recursos y aprovechar mejor los existentes mientras las inmobiliarias acogen la medida con escepticismo

M. FERRAGUT/A. MAGRO. Palma. Inquilino que deja un mes de alquiler sin pagar, inquilino que a los dos meses ha sido desalojado. Ésa es la aplicación teórica de la Ley de Medidas de Fomento del Alquiler de Viviendas, más conocida como 'ley de desahucio exprés'. El problema es que la teoría es solo eso, teoría. Y la ley no se aplica pese a estar en vigor desde diciembre. ¿Por qué? Según señalan procuradores y representantes del sector inmobiliario de Baleares, los juzgados están tan saturados que hacen imposible que se cumplan los plazos fijados por la reforma para agilizar el proceso de desalojo cuando un inquilino no paga.

"Todas las leyes tienen plazos, pero en el 90% de los casos no se cumplen", confirma Frederic Ruiz Galmés, decano del colegio de Procuradores, que señala que la aplicación de toda norma siempre "dependerá del ritmo del trabajo que lleve el juzgado". Si realmente se quiere cumplir con los plazos que da la ley, según Ruiz, "son necesarios más recursos humanos en los juzgados y aprovechar mejor los que existen".

Y en esa maraña se pierde la ley. Tanto es así que desde que el arrendador presenta la demanda hasta que un juez dispone de tiempo y medios para iniciar el proceso y señalar la fecha del juicio pueden pasar muchos meses. De hecho la ley no fija un plazo máximo. Y aunque lo hiciera no podría cumplirse, ya que seguiría dependiendo de la disponibilidad de unos juzgados de por sí saturados.

Por ello Francisco Frau, en el sector inmobiliario desde hace 40 años, avisa de que hay que sentarse a esperar cuando uno se mete en un desahucio, por muy exprés que este sea. En enero, con la ley ya en vigor, presentó cuatro demandas y aún no tiene respuestas. "Hay un atasco judicial que hace imposible cumplir los plazos y con la crisis hay más casos y están más atascados que nunca", explica contundente.

Una de las grandes novedades de esta ley es que a los seis días del juicio el magistrado ya debe tener la sentencia con la fecha de desalojo. Este detalle es especialmente elo-

giado por juristas y agentes inmobiliarios, que recuerdan que antes de la reforma había que aguardar 20 días hábiles tras la sentencia para fijar el día del desalojo. El resultado eran casos como el de Frau, que lleva desde septiembre con una sentencia favorable en la mano pero sin fecha de desahucio. "Hace falta personal y medios, modernizar lo que hay... los agentes judiciales hacen notificaciones y desahucios en bus y taxi".

"No es tan efectiva como pensamos, sigue siendo todo lento", coincide Bernat Seguí, del Colegio de Administradores, quien señala que lo que sí se nota es el "efecto psicológico" de la ley, que hace que se alcancen más acuerdos amistosos. "Cada trámite que se suprima, más rápido irá", razona Seguí, antes de insistir en la misma idea que el resto: "La nueva ley da unos plazos [tras la sentencia de desalojo] que los juzgados no pueden asumir".

Aunque hay mejoras notables. Por ejemplo se ha suprimido la obligatoriedad de notificar al inquilino en persona la fecha de juicio, trámite que en la práctica permitía a muchos morosos desaparecer tras el aviso y retrasar el desahucio hasta un año. Si conseguían localizarlo el proceso duraba cuatro meses; si no lo encontraban, se alargaba entre seis y ocho meses. Ahora, cuando el juzgado no encuentra al moroso solo tiene que fijar una cédula en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial. Pese a ello, los juristas señalan que eso tampoco agiliza el proceso: el trámite llega a alargarse meses.

LAS NOVEDADES

- **Un mes de impago basta para solicitar el desalojo.** El propietario puede solicitar el desahucio si el inquilino deja un mes sin pagar. Si paga, puede seguir en la vivienda, pero al segundo incumplimiento será desalojado.

- **No es necesario notificar el juicio en persona al arrendatario.** Una de las cosas que más alargaba el proceso es el tener que localizar al inquilino (que muchas veces 'desaparece') para entregarle la notificación del juicio. Ahora, si no se le encuentra, basta con un edicto.

- **Sentencia a los seis días y con fecha de desahucio.** Para ejecutar la sentencia había que esperar un mes para fijar, si procedía, el día del desahucio. Ahora, a los seis días tiene que haber una sentencia y ya tiene que haberse fijado la fecha de desalojo.



Tras la huella de los morosos profesionales

A. MAGRO/M. FERRAGUT. Palma. Dejan un rastro de muebles rotos y paredes desconchadas. También son fáciles de localizar para quienes saben leer sus huellas a través de la jungla de requerimientos judiciales, facturas impagadas y avisos de comunidad de vecinos que dejan a su paso. Aunque su marca más indeleble está impresa a fuego en la salud de sus víctimas, propietarios burlados a los que, más que dinero, les roban días de tranquilidad y noches de sueño. "Te ponen en jaque. No es el dinero: son los meses de angustia y disgustos que pasas", resume Fernando Bestard, un osteópata mallorquín que desde hace meses es presa de una inquilina morosa.

Entró en su vida sin hacer mucho ruido: era una chica más que había decidido irse a vivir con su novio. Y la cosa siguió sin ruido durante meses. Desde enero de 2008 a abril de 2009 no hubo más

sobresaltos que la ruptura de la inquilina con su amante y compañero de piso. Nada del otro jueves: únicamente había que firmar un nuevo contrato. 550 euros mensuales y vuelta a la calma chicha en el piso de la Vileta. Hasta junio, cuando se produjo el primer impago. Siguió más. Muchos más: Bestard no ha vuelto a oler un euro en ocho meses, en los que además de acumular 5.000 euros de deuda ha visto crecer en su buzón los requerimientos para que abone la luz de su morosa y las notificaciones del juzgado, que empezaron a llegar cuando trató de echarla. "Le ofrecí seguir un mes más sin pagar antes de marcharse. Poco después me enteré de que me había denunciado por amenazas". Y los desvelos no habían hecho más que empezar. El arrendador burlado se buscó un abogado y plantó batalla. En octubre le dijeron que en dos meses

DESCANSO
sofas y colchones



SHOP

ULTIMOS DIAS

DISTRIBUIDOR OFICIAL





hasta **-60%** dto

LOS PROBLEMAS DEL ARRENDAMIENTO ▶ LA LENTITUD JUDICIAL CONVIERTE A LOS ARRENDADORES EN VÍCTIMAS FÁCILES



“¡PERO AQUÍ VIVÍAN ANIMALES!”

La chica de la limpieza que se topó con esta galería de los horrores no pudo evitar el exabrupto: “¡Aquí vivían animales!”. Y las fotos apuntan a ello. No solo por las heces de perro acumuladas en varias salas, sino también por la basura humana generada en meses de desidia. Lo explica Domingo Chaparro, el agente inmobiliario autor de las fotos, que se encontró con esta escena cuando acudió en auxilio de un arrendador que cometió el doble error de alquilar su piso de Cala Ratjada a una tiqueteros alemanes sin asesorarse y sin hacer contrato. “Había un contenedor en la puerta de casa, pero acumulaban la basura dentro. La cisterna estaba destrozada y había desperfectos por toda la casa, aparte de un montón de horas de limpieza. Por pura maldad tras meses sin pagar habían dejado la calefacción encendida desde que se fueron al final del verano. Meses de calefacción con las ventanas abiertas”. FOTOS: D. CHAPARRO/ PERERA & PARTNER

habría juicio para desalojar a la morosa. Falso. No hubo vista hasta el 27 de enero, cuando el juicio se pospuso porque la inquilina que no paga piso tampoco paga abogado. “Estamos a la espera de que se le asigne uno de oficio”. Y mientras tanto, ni euros, ni piso, ni tranquilidad. Solo facturas sin pagar y el miedo en el cuerpo de quien no sabe qué va a encontrar cuando recupere su piso. “Temo lo peor”, reconoce Bestard.

Y hace bien en temerlo. Casi ningún desahucio acaba bien. Lo corrobora Domingo Chaparro, de Perera and Partner, una de las in-

FERNANDO BESTARD

Víctima de una morosa

“Le ofrecí seguir un mes sin pagar antes de marcharse. Poco después me denunció por amenazas”

mobiliarias con más arraigo en el segmento del alquiler. Curtido en años de pulso a brazo partido con caraduras de todo pelo, Chaparro acudió hace unas semanas al rescate de Raúl T., un valenciano que se había saltado las dos primeras reglas del arrendamiento seguro: firmar un contrato de alquiler y asesorarse con profesionales. Las consecuencias de su negligencia están impresas en las fotografías que ilustran este reportaje. “El propietario le alquiló el piso a unos alemanes que habían venido a hacer la

temporada de tiqueteros para las discotecas. Entraron y se pasaron desde julio hasta enero sin pagar. Al final el dueño recurrió a nosotros. Me mandó una copia de las llaves y logré entrar en el piso. Lo primero que vi fue las llaves tiradas junto a la puerta y las ventanas abiertas. Después descubrí que se habían marchado dejando la calefacción a tope. Llevaba meses así. Y el pisoapestaba: tenían perros y, vistas las heces en casa, no los sacaban. Tampoco bajaban la basura, que estaba por todas partes”, cuenta Chaparro, que no se cansa de repetir consejo: contrato firmado y profesional al lado.

Morosas realquiladoras

Aunque ni con esas se está seguro. Que se lo cuenten a Georgina Rami, una arrendadora que se metió en un callejón sin salida. Le entregó el piso a dos amigas jóvenes que aterrizaron en Palma para trabajar. Tenían contrato laboral y firmaron otro para arrendar. “Me dieron buena impresión. Encima pidieron pagar tres meses por adelantado en vez de fianza. Piqué y accedí. Desde entonces no he recibido un solo euro”. Con “entonces” se refiere a enero de 2009, mucho antes de que empezasen los ataques de nervios. Aparecieron en junio, cuando se enteró de la última jugada de sus inquilinas: “¡Alquilaron el piso en verano! Y cobraron, claro que cobraron. La que no recibe nada soy yo”, clama “indignada

y frustrada”. “Siempre fui tranquila, pero con este asunto me dan ataques de ira”, narra.

Al agente inmobiliario Chaparro no le extrañan la ansiedad y la rabia de los arrendadores. Ha visto sufrir a mucha gente a cuenta de los alquileres. El último caso aún le tiene sumido en la estupefacción: “Nos pidió ayuda una señora que había alquilado a otra señora. Le entregó 400 euros del primer mes y otros 400 de depósito. Nunca más pagó. Fuimos a preguntar qué pasaba y la señora ya no vivía sola: estaba con su hija y tres niños pequeños. ¡En un apartamento de 40

DOMINGO CHAPARRO

Inmobiliaria Perera & Partner

“La morosa pidió 800 euros para marcharse: era lo que necesitaba para la fianza y el primer mes en otro piso”

metros! Nos dijeron que no pensaban pagar, así que la dueña le ofreció irse sin abonar lo que debía. La inquilina se negó y le dijo que para irse quería 800 euros en efectivo, que así ella tenía para pagar la fianza y el primer mes del próximo piso. Se los dio, porque si no aún seguirían allí. Pero esto ya no es una persona que por un problema deja de pagar: es una morosa profesional”.

Hay más. En las inmobiliarias los conocen y siguen su pista. Algunos han depurado tanto la técnica

que llevan años viviendo del cuento. “Son gente que deja un mes de depósito, después se pasa en el piso tres o cuatro meses y se marcha. Conocemos alguno que lleva años así”, advierte Miguel Rodríguez, de la inmobiliaria Palmapiso, tan indignado con la indolencia y la caradura de algunas personas como con las lagunas de una ley que convierte a los arrendadores en carne de cañón.

O de embargo. Como le ocurre a un joven hostelero de Pollença que está a punto de perder su piso de Cala Ratjada. ¿Su error? Elegir mal a los inquilinos, una pareja que lleva meses sin cubrir la renta. “Se lo entregó en marzo de 2008 y en junio de 2009 cesaron los pagos. Llevan ocho meses sin hacer frente al alquiler y sin pagar ni agua, ni luz, ni nada. Y al dueño, que sacaba para la letra de la hipoteca con el alquiler, le va a embargar el banco por culpa de esta gente, que en el colmo de la desfachatez le exigen al dueño que pague la comunidad porque los vecinos han amenazado con cortarles el agua”, detalla Chaparro, que está mediando para sacar del brete a un joven hostelero al que se le acaban el tiempo y las opciones.

Más margen pero opciones igual de escasas tienen María José Garrofé y su marido. Reaccionaron rápido, pero ni con esas. Alquilaron en diciembre y ya saben que se las van a tener tiesas con sus inquilinos para ver un euro por el piso que han arrendado en la calle San

Vicente Ferrer. “Después de insistir muchísimo, nos pagaron la fianza y menos de la mitad de un mes. También deben más de 150 euros en agua y luz. Hablamos con ellos y les dijimos que se fueran. Dicen que se irán cuando les dé la gana”. La versión del propio inquilino moroso, que vive justo un piso por encima del propietario al que no paga, es distinta. Reconoce que solo ha pagado medio mes y el depósito, pero lo achaca a un retraso. Le cuesta más explicar el hecho de que su nombre aparezca en boletines oficiales de tres provincias por impagos de alquiler. “Me extraña

GEORGINA RAMI

Víctima de dos morosas

“Pagaron tres meses por adelantado y nunca más. Luego realquilaron el piso el verano. Yo no recibí nada”

mucho”, asegura con aplomo. El mismo que luce su pareja cuando explica la ley de desahucios como solo sabe hacerlo quien la ha estudiado. También lanza una advertencia al arrendador al que no pagan: “Podemos putearlos. Podemos denunciarlos mañana mismo por venir a echarnos. Hay gente que no paga y destroza los pisos”, dice críptica. Y su arrendadora tiembla por la casa en la que vivió 17 años. “Estamos atacados de los nervios”. Y esa es otra de las huellas que deja el moroso profesional.

Gasóleos a domicilio
Servialsa
Calefacción, Agrícola y Automoción
pedidos@servialsa.com 971 545 632

Restaurant SES COVES
MENÚS DE CALÇOTADES
CUINA CATALANA - CARTA HABITUAL
RESERVI TAULA · C/ Barranc, 45 - Gènova
TEL. 971 40 23 87 - Parking Privat

GASOLEO A DOMICILIO
902 100 772
971 897 574
Fax: 971 548 922
CC Balears

Casturias
Disfruta del paraíso
Febrero y Marzo
Oferta Gourmet
Media Pensión desde
34 €/persona día
Tel. 985 94 02 80 / 79
www.hotelcasadecampo.es

Próxima apertura
Peluquería y estética
PALMA e INCA
Paseo Mallorca, 5 Hostals, 7
971 730 294 871 910 601
Marzo 2010
LLONGUERAS ELITE
Champú + Peinado 14 €
Corte + Peinado 33 €
Color + Peinado 39 €
ELLA EL Corte 17 €
Descuentos de un 20% de 13 a 21 años

LOS PROBLEMAS DEL ARRENDAMIENTO ▶ EL SECTOR INMOBILIARIO RECLAMA QUE SE REACTIVE EL REGISTRO DE MOROSOS

“Así no me extraña que nadie quiera alquilar”

Los malos inquilinos tienen mucho poder. Y lo saben. La amenaza de recibir un piso destrozado desanima al propietario más curtido

M.FERRAGUT/A.MAGRO. Palma.

“La próxima vez tomare más precauciones”. Palabra de propietario escaldado. “Así no me extraña que nadie quiera alquilar, no es raro que haya tantas propiedades vacías: ¿Quién quiere meterse en estos líos?” El que así habla es Fernando Bestard, pendiente de juicio por impago contra una inquilina morosa. Cuando consiga echarla, algo que espera que suceda pronto, volverá a poner el piso en el mercado. Pero pedirá más garantías: “Aunque muchas más no puedes pedir, porque no lo alquilas”. Y no alquilar si no se está seguro es precisamente la opción de un agente inmobiliario veterano, Domingo Chaparro, al que no le gustan las sorpresas: “¿De qué te sirve alquilar rápido un piso por el que no te van a pagar y que igual acaba destrozado?”, advierte, antes de presumir de historial: “No estas exento de que te la cuecen, pero nunca me pasó con mis pisos. Se trata de aplicar unas reglas básicas y cubrirse con unos mínimos”, apunta, en referencia a avales, depósitos y demás blindajes.

Y esa es otra: la acción de los morosos es una de las razones que explica que España sea el país de la UE con menor porcentaje de vivienda en alquiler y con mayor número de quejas ante Consumo por fianzas y cláusulas abusivas para el arrendador. Aunque los roles de inquilinos y propietarios cambian mucho según la ciudad. En Mallorca, los propietarios cruzan los dedos cuando entregan las llaves a esa familia, pareja o joven trabajador que va a vivir en su casa durante un periodo de tiempo indeterminado. En urbes grandes como Madrid o Barcelona, los que rezan son los aspirantes a alquilar, curtidos en el “a ver qué me pide éste” porque allí los propietarios no se andan con chiquitas. Solicitan varios meses de depósito, una garantía familiar, un aval bancario y, en los casos más extremos, los contratos de trabajo de los clientes.

Los representantes del sector inmobiliario de las islas no creen que aquí se vaya a llegar hasta esos extremos, aunque ya se dan algunos casos aislados. El secretario del colegio de Administradores de Fincas, Bernat Seguí, cree que eso sólo sucederá cuando se vea que han fallado “los mecanismos” que se están poniendo en marcha para fomentar el mercado de alquiler, mecanismos como la ‘ley de desahucio exprés’: “Es una cadena lenta, pero puede servir para que el propietario no tenga tanto miedo a alquilar”.

Y es que abundan en Mallorca los propietarios con miedo al inquilino moroso y consciente de su capacidad para retener el piso durante meses sin pagar un euro. A ello contribuye el monumental atasco judicial que impide aplicar una ley con más potencial teórico que agilidad práctica. Por esa fisura entre ley realidad y justicia ficción se cuecen inquilinas como la que abusa de Fer-



Proliferan los carteles de viviendas en alquiler. FOTO: LORENZO

“Mi abogado me ha avisado de que si los echo encima me meto en un lío”

A.M./M.F. Palma.

El inquilino tiene la sartén por el mango. Al menos durante los ocho meses que se demora de media un desalojo. Se lo confirma a María José Garrofé su abogado: “Mi abogado me ha avisado de que si los echo a la fuerza encima me meto en un lío”. Así que esta arrendadora primeriza tiene las manos atadas. Tan atadas que ni siquiera puede dejar de pagar las facturas del agua y la luz, que le paga ella a los morosos que ocupan desde diciembre su piso de la calle San Vicente Ferrer. Y todo pese a que su cliente tiene todo un historial de impagos en otras provincias. “No puedes hacer ninguna de las muchas cosas que se te ocurren para desalojarlos. Nada de cortar el agua o la luz. Para empezar porque normalmente el contrato está a tu nombre. Y al final la compañía va contra ti, pagas tú y te metes en un

auténtico berenjenal”, advierte Domingo Chaparro.

Lo corroboran fuentes de la abogacía, que explican que el proceso puede ser lento, farragoso y desesperante, pero “lo peor que se puede hacer es actuar al margen de la ley”. “Ni siquiera cuando te provocan denunciándote a ti por amenazas”, abundan las mismas fuentes. De eso podría hablar largo y tendido Fernando Bestard, propietario que tras proponerle a su inquilina morosa que se marchase sin pagar lo que debía se encontró con una demanda por amenazas. De hecho a esa posibilidad aluden los inquilinos de María José Garrofé en conversación con Diario de Mallorca. “Podemos denunciarlos a ellos”, advierten, sabedores de que la ley y sus retrasos les garantizan meses de impagos impunes.

CÓMO ALEJAR A LOS MOROSOS

- **Aprobar un registro de condenados por falta de pago.**— Numerosos miembros del sector inmobiliario abogan porque exista un registro de inquilinos previamente condenados por falta de pago para que los propietarios puedan consultarlo antes de firmar el contrato de arrendamiento.

- **Atribuir a un policía local facultades para desalojar.**— Desde el ámbito jurídico creen que el proceso de desahucio sería más rápido si un policía local pudiese, “previa declaración judicial sumaria de ocupación injustificada”, encargarse del desalojo. Miguel Rodríguez, de Palma Pisos, concreta aún más y señala al Policía de Barrio como figura ideal para este cometido.

- **Acudir a empresas para fijar garantías antes de firmar el contrato.**— Existen organizaciones, como Arrenta, Asociación para el Fomento del Alquiler y el Acceso a la Vivienda, que fomentan la solución de conflictos entre propietarios e inquilinos sin necesidad de llegar al juzgado. Cuando no hay otra opción, ofrecen asesoría legal.

- **Pedir más garantías.**— En ciudades grandes, los propietarios ya tienen bien claro que no alquilan a cualquiera. Piden más meses de depósito, avales e incluso en muchos casos exigen ver un contrato de trabajo. Las inmobiliarias mallorquinas no creen que aquí se llegue a esos extremos, pero sí recomiendan preguntar a quien quiera alquilar de qué trabaja, cuánta gente vivirá...

- **Lo básico: que haya contrato.**— La medida más obvia para asegurarse el cobro es firmar un contrato. Es básico, pero no todo el mundo lo hace.

nando Bestard, el escaldado del primer párrafo, que además de no cobrar tiene que aguantar amenazas y presiones. “O me haces una carta de recomendación o te destrozó el piso”, exigen algunos. Otros piden dinero. Como la inquilina que tras meses sin pagar le exigió a Chaparro 800 euros para marcharse: los necesitaba para darle la entrada y el primer mes a su siguiente víctima.

Por ello el sector inmobiliario pretende que se reactive el registro de condenados por falta de pago, un listado que existía pero fue eliminado por la Ley de Protección de Datos. Miguel Rodríguez, de Palma Pisos, aboga además por crear un foro en internet en el que los propietarios intercambien información. Sugiere incluso que los policías locales, y en concreto el policía de barrio, tengan facultades para desahuciar. Aunque para otros la seguridad esta en manos del arrendador: “Antes de alquilar tienes que saber siempre a qué se dedica el aspirante y cómo se gana la vida. Debes averiguar para qué lo va a usar y cuántos van a vivir. Y luego firmar siempre un contrato, que haya un depósito y recurrir a un profesional”, abunda Chaparro, veterano en sustos ajenos.

BALEARIA+
En el mar, te damos +

NUEVO FERRY+:
Palma - Ibiza - Dénia
Palma > Valencia / Barcelona
#28€ - 53€

TE DAMOS MÁS

VIAJES MAJORICA
viajesmajorica.com

En Semana Santa llévate tu coche
+ Servicios + Calidad + Comodidad

En Balearia damos la bienvenida a una nueva generación de barcos con más servicios y más comodidad: butacas de piel Extra-relax, sala de juegos Wii, sala infantil, piscina... Viaja con tu coche y con todo lo que necesites en los nuevos buques creados para proporcionarte un viaje más que perfecto.

*Precio final, cargas de emisión incluidas. Precio por trayecto para viajes de ida y vuelta. Reservas como mínimo con 15 días de antelación, plazas limitadas. Tarifa Residente.

Pl. Dr. Fleming, 3	PALMA	971 201 811	Pg. A. Maura, 10	MANACOR	971 846 060
Eusebio Estada, 113	PALMA	971 207 556	A. Maura, 22-A	PONT D'INCA	971 795 443
Ctra. Valldemossa, 57	PALMA	971 200 200	Av. Jaime I, 107	STA.PONSA	971 690 305
General Luque, 26	INCA	971 503 114			
Fira, 5	LLUCMAJOR	971 669 784			902 27 30 30

come d'or
como en casa

Si hay un negocio que no tiene CRISIS este es “La Comida” siempre que vendas CALIDAD y PRECIO COME.D'OR Cec te proporciona la materia prima, sin mermas y con todas las garantías para tus clientes. Tú aportas tus instalaciones y RRHH y nosotros te proporcionamos un negocio rentable. MENU.D'OR local mínimo 200 m2., en zonas de alta población y de tránsito comercial. Estudio sin compromiso.

COME.D'OR como en casa - Franquicias Line
info@come-dor.com telefono: 971 434093