

ARRENDAMIENTOS



En España el parque de viviendas en alquiler supone el 13%, mientras que la media en Europa es del 40%.

ÁLVARO GARCÍA

Todo lo nuevo sobre el alquiler

El sector duda de la eficacia de la nueva ley por la saturación de los juzgados y la falta de medios

Viene de la primera página

La ley del alquiler es vista con buenos ojos por todos los agentes del sector. "Nos parece un buen comienzo para paliar la indefensión de los arrendadores", señalan en la Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (Adeprovi). "El propietario tendrá más seguridad jurídica", señala Óscar Martínez, presidente de la Asociación de Expertos Inmobiliarios. Y potenciará las coberturas que se ofrecen en las agencias inmobiliarias, como los seguros de impago de cuotas y desperfectos, continúan en Look & Find.

Las propias víctimas de inquilinos indeseables aplauden la medida, aunque alaban más las virtudes de los seguros de impago. María del Carmen Moreno ha padecido tres inquilinos morosos. Uno tardó nueve meses en abandonar su piso en Mirasierra, que dejó destrozado. Un holandés dejó un pufo de 18.000 euros. Y los últimos, alquilados en un piso en la calle de la Costa Brava, "tenían rentas pendientes de 12.100 euros, pero al tener contratado un seguro de impagos la Agencia Municipal de Vivienda de Madrid se ha encargado de recuperarlas".

Francisco Menéndez reconoce haberlo pasado muy mal con su moroso, que estuvo 18 meses sin pagar y dejó la casa de la calle de Carracedo un día antes del lanzamiento. Recuperó 7.700 euros gracias al seguro municipal.

Positiva, pero difícil de poner en práctica. "Las medidas son insuficientes y no se soluciona el problema de las notificaciones", señalan en la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda (Arrenta). "El problema es que es imposible cobrar a un inquilino moroso que no tiene bienes ni nómina", señala el abogado Andrés Vilacoba, de Vilaco-

ba Ruiz Parra & Asociados. Y "sin un incremento de la dotación de medios personales y materiales de los juzgados no será posible una respuesta rápida", asegura Adolfo Calvo-Parra, del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.

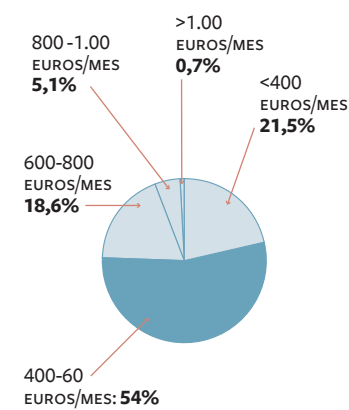
Prórroga. A partir de ahora alquilar una vivienda no tiene por qué ser un viaje sin retorno. El propietario puede recuperar su casa cuando la necesiten sus padres, sus hijos o el cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial. Para evitar fraudes, esta cláusula tiene que constar en el contrato, por lo que no es de aplicación a los alquileres en vigor.

Si pasados tres meses no ha sido ocupada, el propietario tiene que devolver la vivienda al inquilino por un nuevo periodo de hasta cinco años y además indemnizarle por los gastos del desalojo.

En Adeprovi son partidarios de ir más lejos. "Lo justo es que la duración sea negociada entre las partes". La asociación de consumidores CECU advierte:

La renta que estamos dispuestos a pagar

Datos tercer trimestre de 2009. En %



Fuente: Obser. Municipal de la Vivienda EL PAÍS

"Estaremos atentos a cualquier abuso".

Secretarios judiciales. No es de aplicación hasta mayo —aunque ya se ha publicado en el BOE la Ley Orgánica del Poder Judicial y constitución de la Oficina Judicial—, pero será uno de los bastiones del nuevo mercado de al-

quiler. A partir de entonces, los secretarios judiciales tendrán competencias para la finalización de pleitos en alquiler por razones de desahucio, del mismo modo que en el resto de procedimientos civiles, señala Fuentes Pacheco. Por ejemplo, si hay acuerdo para la marcha voluntaria del moroso no será necesaria la firma de un juez.

Desahucio exprés. La sentencia condenatoria es suficiente para ejecutar el desahucio en menos de 15 días, sin iniciar un nuevo proceso y sin notificación al condenado. La propia sentencia dirá el día y la hora en que se lanzará al moroso. Otra novedad: en el mismo procedimiento se podrá ir también contra el avalista.

"Ésta es una necesidad que muchos propietarios piden, y si saben que existe esta posibilidad, van a poner sus viviendas en alquiler; habrá más oferta, y se abaratarán los precios", según CIU. Para Alquiler Seguro, la ley será un catalizador del ajuste de precios. Coincide en este punto la inmobiliaria Alquila Madrid, que calcula que para cerrar entre

300.000 y 400.000 alquileres en Madrid los precios deben bajar a 500 euros los pisos de un dormitorio y a 600 euros los de dos.

La mayor seguridad jurídica del propietario, "podría, de rebote, beneficiar al inquilino si a cambio dejan de pedir tantos avales, garantías y fianzas", señala Antonio López, portavoz de CECU Madrid. En cambio, Juan Moyano, propietario de un estudio en alquiler en Valdemorillo, se pregunta: "¿Cómo piensan reducir los precios con esta ley? Si tengo que cubrir la hipoteca del otro piso no voy a bajar el precio".

Propietario e inquilino pueden llegar a un pacto, de modo que el dueño de la casa puede condonar al inquilino la deuda, a cambio del desalojo voluntario del inmueble. En este caso, el inquilino tiene un plazo para marcharse no inferior a 15 días y hasta que las partes acuerden. Si finaliza este periodo voluntario y el inquilino no abandona la casa, en menos de 15 días se ejecuta el desalojo.

El proceso de desahucio termina también si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al propietario. Puede hacerlo una única vez.

No obstante, hay quien duda de la rapidez del proceso. "En Madrid, sólo en repartir una demanda a un juzgado se tarda un mes", señala Fernando Rodríguez-Avial, presidente de Testa, la empresa patrimonialista de Sacyr Vallehermoso.

Además, la ejecución rápida del desalojo llega en el peor momento, en opinión del grupo de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds. "La medida puede dejar en la calle a mucha gente". Además, "en Barcelona el desahucio se ha producido con tiempos razonables y no ha supuesto un incremento en el acceso a la vivienda".

Juicio verbal. Tanto los desahucios como la reclamación de rentas se pueden tramitar a tra-

El propietario puede recuperar su casa para sus padres, sus hijos o el cónyuge, en caso de que se divorcie

vés de un juicio verbal, un procedimiento más rápido y sencillo que el proceso ordinario, que permitirá al tribunal dictar sentencia en cinco días. Antes, el propietario se veía obligado a acumular su reclamación de rentas impagadas a la del desahucio si quería acudir al juicio verbal.

Carencia y condena a futuro. Desde que el propietario exige por requerimiento el pago de las deudas atrasadas hasta que puede presentar una demanda ya no tienen que transcurrir dos meses, sino uno.

La sentencia de condena al pago de rentas incluirá no sólo las que se deban en el momento de la demanda, sino también las que se devenguen hasta la entrega de la vivienda, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras el importe de la última.

La Ley de Propiedad Horizontal cambia las mayorías necesarias para que las comunidades de propietarios adopten acuerdos para la mejora de la eficiencia energética. "Está bien, pero aún quedan bastantes decisiones que dependen de la unanimidad", señala Concha Osácar, de Lazora.

Notificaciones, el cuello de la botella

La nueva ley dice que si propietario e inquilino no han acordado en el contrato un domicilio en el que se lleven a cabo los actos de comunicación, éste será el de la vivienda o local arrendado. Si no se le localiza, se procederá sin más trámites a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.

Sin embargo, "la modificación del sistema de notificaciones es muy insuficiente y los plazos van a ser similares", dicen en Arrenta. "Los juzgados están saturados y no hay medios, ni agentes, ni días disponibles para adelantar las fe-

chas para señalar las vistas ni el lanzamiento, de hecho, en Madrid en 2010 no quedan fechas", explican.

Y es que los trámites de notificación son un auténtico obstáculo en los procedimientos judiciales, los responsables del 80% de las demoras, porque los morosos evitan siempre ser notificados. Por eso, "tenemos muchas esperanzas en las mejoras adoptadas", señalan en la Fundación de Derechos Civiles. Esperanzas también porque Lexnet, correo securizado que supone la notificación a profesionales, se extenderá mediante la firma

electrónica también a particulares, señala Ana María Fuente Pacheco, diputada del Partido Socialista.

Otro pilar importante. La falta de designación de abogado y procurador por los colegios profesionales no suspenderá la celebración del juicio. Así, se impone un plazo para que el inquilino pueda solicitar abogado y procurador de oficio (tres días desde la notificación de la demanda) porque, en la actualidad, la treta que intentan los morosos es solicitarlo el día antes para suspender la celebración del juicio, señala el abogado Andrés Vilacoba.