

ENTRA EN VIGOR LA NORMA

Luz verde al 'desahucio express' de los inquilinos morosos

Publicado el 24-12-09 , por M. C. G./Agencias

El desahucio de los inquilinos morosos en España será más fácil a partir de hoy en virtud de la entrada en vigor de una ley que busca **agilizar los trámites judiciales** que el propietario de una vivienda debe afrontar en este tipo de situaciones. La norma se lo pone más fácil a los propietarios de viviendas en alquiler, pero también deja más desprotegidos a los arrendatarios que no puedan afrontar sus deudas.

La norma, cuyo nombre completo es Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y Eficiencia Energética de los Edificios, aumenta la seguridad jurídica de los propietarios y también modifica la ley de Arrendamientos Urbanos, la de Enjuiciamiento Civil y la de la Propiedad Horizontal.

Los cambios introducidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil están encaminados a facilitar que los arrendadores puedan recuperar su vivienda de modo rápido y sencillo en caso de incumplimientos graves del pago del alquiler, sin que esto menoscabe los derechos de los inquilinos. La ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, subrayaba ayer en un comunicado que esta ley supone un "paso adelante" en la política del Gobierno para fomentar el arrendamiento y ampliar el mercado de alquiler.

La ley suprime trámites y reduce plazos en los procedimientos jurídicos para que no se prolongue en el tiempo la incertidumbre sobre la resolución del conflicto, sin que con ello se vean alteradas sus garantías procesales. Por ejemplo, se reduce de dos meses a uno el plazo que debe transcurrir entre el momento en el que el arrendador exige por requerimiento el pago de las deudas atrasadas y el momento en que puede presentar una demanda.

El inquilino podría evitar la demanda si paga todas las mensualidades atrasadas en este periodo. Sólo será necesaria la sentencia condenatoria para ejecutar el desahucio en el día y hora marcados, mientras que el demandante podrá condonar toda o parte de la deuda si el inquilino la desaloja de forma voluntaria en el plazo que establezca el arrendador, periodo que no puede ser inferior a quince días.

La nueva ley también amplía los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato de alquiler, que tiene una duración de cinco años. Entre ellos, destaca la posibilidad de que el propietario rescinda el contrato si necesita ocupar la vivienda para uso propio, pero también para el de sus padres, hijos o cónyuge en los casos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial, siempre que así conste en el contrato.

Comunidades de vecinos

En lo relativo a la modificación de la hasta ahora vigente Ley de Propiedad Horizontal, la reforma modula las mayorías necesarias para que las comunidades de propietarios adopten acuerdos para la mejora de la eficiencia energética e hídrica de los inmuebles.

Desde ahora las reuniones de propietarios podrán aprobar las obras de mejora de la eficiencia energética de un edificio con el voto favorable de tres quintas partes de los vecinos, sin que sean necesarias las mayorías actuales. También se necesita el voto favorable de estas tres quintas partes para mejorar la eficiencia energético o hídrica del inmueble, y se podrá instalar un punto de recarga de vehículos eléctricos siempre que los interesados asuman su coste.

Para potenciar y favorecer el transporte sostenible también se facilita la instalación en el aparcamiento del edificio de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje.

Más derechos para los arrendadores, ¿más exclusión social?

El Ministerio de Vivienda ha querido proteger a los propietarios y favorecer el mercado de alquiler con la nueva ley "sin menoscabo de los derechos de los inquilinos de buena fe", señalaba ayer en un comunicado. Sin embargo, los partidos de izquierda como ERC, ICV o IU han criticado la ley durante su fase de trámite parlamentario porque desde su punto de vista, aprobar el 'desahucio expreso' en un contexto de crisis económica puede aumentar el riesgo de exclusión social, ya que se reducen las garantías para desalojar a los arrendatarios.

Sin embargo, otros partidos como el PNV, CiU o el PP se han situado a favor de los derechos de los propietarios que alquilan sus viviendas. Así lo afirma el departamento dirigido por Beatriz Corredor, según el fundamento de la nueva ley "radica en la necesidad de impulsar un amplio mercado del alquiler", y argumenta que "la existencia de un gran número de viviendas desocupadas es contradictorio e inaceptable dadas las necesidades de una parte importante de la población". "Adicionalmente, contar con mecanismos más eficaces para la agilización de los procesos incrementará la confianza de las partes, lo que contribuirá a la reducción de precios y a evitar la exigencia de garantías excesivas (avales y fianzas)", añade el gabinete de Beatriz Corredor.

Según un estudio de la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda (Arrenta), la mayoría de los procuradores consultados (el 67%) cree que la situación actual no variará con la nueva ley, en tanto que el 22% se muestra escéptico y sólo el 2% opina que mejorará.

Para el portal inmobiliario Facilisimo.com, el tiempo de desahucio todavía es superior en España que en el resto de Europa y puede superar el año de espera, pero la nueva norma contribuirá a que se alquilen más viviendas. El responsable de Comunicación de esta empresa, Alfonso Somoza, auguró que en 2010 se incremente el número de viviendas en alquiler, ya que a su juicio gran parte de las que no pueden venderse pasarán a alquilarse.

PUBLICIDAD **DEVUELVE DINERO CADA MES, Cuenta NÓMINA de ING DIRECT**[Anuncios Google](#)[Lista Inquilinos Morosos](#)

Antes de alquilar, consulte el Fichero de Inquilinos Morosos.

www.FIMiberica.com[Pisos en Navalcarnero](#)

Junto al Pinar de Navalcarnero 3 dormitorios,piscina, paddle

www.lasterrazasdelpinar.com