

Actualidad: Tablón de Anuncios

¿Habrá realmente 'Desahucio Exprés'?... depende dónde

Fecha: 16/12/2009
Origen: Arrenta

A diez días de la entrada en vigor de la Ley del Fomento de Agilización Procesal del Alquiler, todo son cálculos sobre la posible aceleración –o no- de los procesos por impago y desahucios y, como consecuencia, el efecto que tendrá en el mercado de alquiler, un segmento que debería convertirse en el protagonista del mercado inmobiliario español el próximo año.

La Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda, Arrenta, ha querido conocer de primera mano cuál es la situación actual y la comparación de plazos entre el Arbitraje y la vía Judicial, las dos fórmulas para gestionar un desahucio. Profesionales y funcionarios valoran la nueva Ley con la que se pretenden acelerar los desahucios.

La Justicia Ordinaria: lenta y relativa

En un estudio entre más de 200 procuradores de toda España, preguntados sobre los plazos existentes en los juzgados españoles, se desprende una primera conclusión: no existe uniformidad, cada Juzgado funciona con un ritmo –en función de muchas variables- y el tiempo total necesario para la conclusión de un proceso de desahucio puede oscilar entre 4 y 18 meses.

Las capitales de provincia son "más lentas" (en algunos Juzgados de Madrid o Sevilla, por ejemplo, es preciso esperar 6 meses sólo para la celebración de la vista) que los partidos judiciales pequeños, aunque siempre hay excepciones (como Reus, Torremolinos, Durango... en los que pasan fácilmente más de 4 meses hasta la vista).

Incluso dentro del mismo partido judicial, las diferencias pueden representar casi un año. "Si todo sale bien, desde que presentas la demanda y te toca en un buen juzgado, puede durar 4 ó 5 meses, pero eso por desgracia es en pocos casos", resume un procurador de A Coruña.

Estas diferencias las han notado, y valorado negativamente, los arrendadores. "He tenido tres procedimientos en los últimos tiempos. Uno tardó 4 meses, otro 10 meses y el tercero casi año y medio. Es injustificable que mis ahorros dependan de la lotería del Juzgado en el que me toque tramitar el desahucio", se lamenta Yolanda de Castro.

El Arbitraje: rápido y uniforme

Frente a esa irregularidad de la Justicia Ordinaria, el Arbitraje muestra un ritmo estable y uniforme: un mes hasta obtener el laudo arbitral frente esos 6 meses citados anteriormente para una sentencia judicial. "El arbitraje es uniforme con los plazos y garantiza los tiempos, que siempre son los mismos en cada Juzgado, no se queda a expensas de la 'suerte' que nos haya tocado", explica Carlos Ruiz, gerente de Arrenta.

Una vez superado este primer trámite, en el caso del Arbitraje, no existe posibilidad de recursos (vía Judicial se produce otro gran número de retrasos debido a recursos y otras medidas adoptadas por los morosos para rehuir una resolución rápida).

Preguntados por su opinión con respecto al sistema arbitral, un 35% de los procuradores encuestados lo conocía perfectamente –en concreto el de la Asociación Europea de Arbitraje AEADE- y, de éstos, un 96% lo recomienda a los abogados para garantizar tiempos y ahorrar costes.

Incluso los propios agentes judiciales abogan por esta vía. En una rápida consulta a más de una decena de agentes del servicio común de notificaciones y embargos de Madrid, la mayoría aseguraban conocer y recomendar a los propietarios el arbitraje de AEADE, "porque a la postre es un ahorro en tiempos y costes", explican.

En cuanto a los usuarios, las cifras son claras. Más de 50.000 españoles han recurrido alguna vez a métodos como el Arbitraje para solventar sus problemas de vivienda. Y la mayoría –un 87%- repiten o lo harán cuando vuelvan a necesitarlo. "Lo que más valoro es la seguridad de obtener siempre un laudo o sentencia firme en un mes y no tener que cruzar los dedos cada vez que presento una demanda en el Juzgado", asegura Alejandro García, que conoce de primera mano ambas opciones.

Así, el arbitraje se ha consolidado como una opción que utiliza ya el 15% de los propietarios y seguirá creciendo. Y lo que más valoran los usuarios es precisamente la certidumbre en los plazos: en un mes se obtiene el laudo, independientemente de dónde sea.

También destacan la facilidad de comunicación con la sede arbitral: la comodidad de no tener que comparecer ante el tribunal arbitral (al ser procedimiento escrito, no es necesario) y, por supuesto, el coste (ninguno durante el proceso, ni de abogado ni de procurador, excepto los 88 euros iniciales del convenio Arrenta Básico).

A las fórmulas de Arbitraje de los servicios de Arrenta se suma, además, la solvencia del organismo arbitral utilizado: la Asociación Europea de Arbitraje (Aeade), el prestigio de sus árbitros y su compromiso de calidad.

Las causas de los retrasos en los Juzgados

¿A qué se deben esos retrasos y esas diferencias en los Juzgados españoles? Los profesionales que han participado en el estudio lo achacan a distintas causas:

- Jueces. Sólo un 5% de los entrevistados considera que la mayor culpa es de los jueces.
- Funcionarios y agentes. Un 18% estima que los retrasos son fruto de la labor de los funcionarios. No obstante, en este punto todos aclaran que "pagan justos por pecadores", porque "Un mal trabajador puede lastrar todo un juzgado", lamenta un profesional de Málaga. Además, se cuestiona la "falta de solidaridad cuando un funcionario está de baja porque nadie se quiere hacer cargo del trabajo de otro y a veces las bajas duran meses y años", explica un procurador madrileño.
- Servicio de Notificaciones y Embargos. Uno de cada cuatro (25%) de los procuradores consultados opina que la culpa es de las notificaciones, que los servicios comunes están saturados y es imposible hacerlo antes si no se invierte en más medios personales y materiales.
- Todo el sistema. El 52% cree es el propio sistema el que no funciona y, lo peor, la mayoría no le ve solución sin cambios importantes. Añaden que los inquilinos conocen todas las triquiñuelas para "eternizarse en los pisos" (recursos, ausencias para evitar la notificación, solicitud de asistencia jurídica gratuita, etc.).

¿En qué medida la nueva Ley agilizará los plazos?

Ante esta situación tan dispar, Arrenta ha querido conocer también la opinión de los procuradores consultados sobre la nueva Ley y su repercusión sobre los plazos.

El resultado muestra grandes dosis de pesimismo: el 67% considera que no supondrá variaciones con la actual situación, frente al 2% que si cree que mejorarán los plazos. El 22% se muestra escéptico y prefiere no hacer valoraciones hasta ver los resultados.

"En los lugares donde el desahucio es 'expres' seguirá siendo 'expres', pero donde es lento, también seguirá siendo lento", afirma Antonio Rivero, procurador en Madrid.

"En los últimos 4 años, ha habido más de 5 modificaciones legislativas, pero los medios personales y materiales son prácticamente los mismos. Así no se cambia nada", recalca un compañero ante las puertas de los Juzgados de Plaza de Castilla.

Más información: <http://www.arrenta.es>

Departamento de Comunicación de Arrenta.
Teléfono: 91 431 97 96 - extensión 124.
Fax: 91 431 35 45.
E-mail: comunicacion@arrenta.es