



Cruzada contra los inquilinos morosos

entra en vigor la "ley de desahucio exprés"

La nueva norma agiliza los trámites judiciales que el propietario de una vivienda debe afrontar en estos casos

efe - Sábado, 26 de Diciembre de 2009 - Actualizado a las 09:25h.



Vista de varios bloques de viviendas en Buztintxuri. (UNAI BEROIZ)

MADRID. El desahucio de los inquilinos morosos en España es más fácil desde el jueves debido a la entrada en vigor de una ley que, entre otros aspectos, busca agilizar los trámites judiciales que el propietario de una vivienda debe afrontar en este tipo de situaciones.

La llamada Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y Eficiencia Energética de los Edificios reduce de dos meses a uno el plazo de momento en el que el arrendador exige por requerimiento el pago de las deudas atrasadas y el momento en que puede presentar una demanda. En este sentido, el arrendador puede presentar una demanda si paga todas las mensualidades atrasadas en este periodo.

Además, 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 de forma voluntaria en el plazo que establezca el arrendador, periodo que no puede ser inferior a quince días.

La norma modifica a su vez la ley de Arrendamientos Urbanos, la de Enjuiciamiento Civil y la de la Propiedad Horizontal. Además, se amplían los supuestos de prórroga obligatoria del contrato de alquiler, que tiene una duración de cinco años.

Entre estos requisitos, destaca la posibilidad de que el propietario rescinda el contrato si necesita ocupar la vivienda para uso propio, pero también para el de sus hijos o de sus familiares. Además, se amplía la posibilidad de rescisión del contrato en los casos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial, siempre que así conste en el contrato.

Por otra parte, las comunidades de propietarios pueden aprobar las obras de mejora de la eficiencia energética de un edificio con el voto favorable de tres quintas partes de las comunidades de propietarios. También se necesita el voto favorable de estas tres quintas partes para mejorar la eficiencia energética o hídrica del edificio. Además, se podrá instalar un punto de recarga de vehículos eléctricos siempre que los interesados asuman su coste.

La ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, aseveró que esta ley supone un "paso adelante" en la política del Gobierno para fomentar el arrendamiento y ampliar el acceso a la vivienda.

Durante su trámite parlamentario, los partidos de izquierda como ERC, ICV o IU criticaron el contenido de la ley por favorecer el "desahucio exprés" en un momento en el que aumenta el riesgo de exclusión social.

Mientras que estos partidos consideraron que se reducen las garantías para desalojar a los arrendatarios, otros como el PNV, CiU o el PP se posicionaron a favor de los propietarios que alquilan sus viviendas. Según un estudio de la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda (Arrenta), la mayoría de los propietarios (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 se espera que se alquilen más viviendas. El responsable de Comunicación de la empresa, Alfonso Somoza, auguró que en 2010 se incrementará el número de viviendas que se alquilan y en gran parte de las que no pueden venderse pasarán a alquilarse.