



## Contra el moroso, desahucio exprés (más bien descafeinado)

El miedo a un inquilino moroso paraliza la oferta de pisos en alquiler

Los procesos de desahucio pueden alargarse hasta dos años

Está previsto que el desahucio exprés empiece a funcionar en 2009

---

**Archivado en:** economía, vivienda, política, inmobiliario, alquileres, gema fernandez

---

Por GEMA FERNÁNDEZ (SOITU.ES)

Actualizado 21-10-2008 17:28 CET

MADRID.- Que el alquiler no 'se lleva' en España no es nada nuevo, y que el Gobierno quiere invertir esta tendencia, tampoco. A la renta básica de emancipación, la creación de diez nuevos juzgados específicos y la mejora fiscal para los inquilinos se une ahora el **desahucio exprés**. Esta iniciativa del Estado aún tardará meses en llegar, pues **está previsto que entre en vigor en 2009**, tras la aprobación del anteproyecto de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler de Viviendas y la Eficiencia Energética. La semana pasada el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) le dio el visto bueno, y aunque su informe no es vinculante, allana el camino en la tramitación que se inicia ahora para su aprobación definitiva en el Congreso.

Generalmente, el **miedo a dar con un inquilino moroso** y verse envuelto en largos procesos judiciales para recuperar una propiedad es el principal escollo a salvar para fomentar los alquileres en nuestro país. "Los propietarios estamos desvalidos", comenta David, que tiene un piso en Madrid alquilado a cinco estudiantes de Erasmus. En su caso, no ha tenido problemas de impagos, porque "al ser estudiantes, los padres



daniel.julia  
(Flickr)

El miedo al moroso impide alquilar.

responden como avales"; de todos modos, ha preferido mantener la cuota de alquiler, sin subirlo ni un ápice desde hace cuatro años, antes de cambiar de inquilinos. "Eso me da tranquilidad, porque en cada cambio te la juegas", explica.

Josefa y Francisco no tuvieron tanta suerte. Tardaron casi dos años y medio en echar de su casa al inquilino que había dejado de pagar el alquiler. "Los procesos se alargaban porque no abría la puerta cuando se presentaban del juzgado para darle la notificación con la fecha del juicio, y había que aplazarlo. Luego nos metió un perro en la casa, y antes de desahuciarle tenía que presentarse un funcionario de la perrera, que se hiciese cargo del animal... Fue una tortura, y al final nos dejó el piso destrozado", cuenta Josefa. Después de aquello, decidieron vender el piso y

no volver a alquilar jamás.

Y su caso no es único. Según las estadísticas del INE, el año pasado se registraron en España **25.327 demandas judiciales relacionadas con el alquiler de vivienda**, de las que casi el 90% estaban relacionadas con el impago de la renta. Y esta tendencia viene de lejos: 2006 y 2005 registraron cifras similares.

## El proceso

En la actualidad, un proceso de desahucio puede durar "desde un mínimo de seis meses hasta más allá de año y medio", afirma la abogada Ana Pagès, aunque la media ronda los 9-10 meses, según su colega Luis Javier Vidal, de CMS Albiñana & Suárez de Lezo. Hoy por hoy, el proceso es el que sigue:

1. El inquilino deja de pagar, pero el propietario **no puede iniciar un proceso judicial hasta que no hayan transcurrido dos meses de impago** (un

mes sólo se considera "retraso"). Pero si se consume el plazo de dos meses sin que haya abonado la deuda, el arrendador puede presentar una reclamación, enviar un requerimiento notarial (generalmente vía burofax) al inquilino moroso e iniciar el proceso judicial. Si lo que se pretende es evitar que el demandado pueda quedarse en la casa por abonar su deuda in extremis, habrá que esperar dos meses más para iniciar el procedimiento judicial ante el Juzgado de Primera Instancia. Estamos hablando de **un mínimo de dos meses y un máximo de cuatro para iniciar el proceso judicial**.

2. El juez pone fecha para el juicio y, cautelarmente (por si el inquilino sigue sin pagar), otra fecha de lanzamiento (desahucio), **no pudiendo transcurrir, en teoría, más de seis meses entre la presentación de la denuncia y el desalojo**. Vidal nos explica que es difícil conseguir una fecha para el juicio en menos de tres meses. Por lo que, hasta el momento, el proceso supone un mínimo de entre 5 y 7 meses, y aún no hemos desalojado al inquilino.

3. Todo esto debe ser notificado al inquilino, generalmente en su domicilio habitual, es decir, el piso en el que vive de alquiler. Y es aquí donde surgen la mayoría de los problemas. Según explica Javier Íscar, secretario general de la Asociación Europea de Arbitraje (Aeade), si un inquilino no recibe la notificación, bien por no encontrarse en el domicilio cuando se acercó el funcionario del juzgado, bien porque no le abrió la puerta..., se considera una "diligencia negativa", y el juicio debe aplazarse, aplazándose también el desahucio, con el consecuente alargamiento de los meses en que el propietario sigue sin cobrar.

4. Cuando por fin se consigue la sentencia judicial, para ejecutarla es necesario presentar una demanda de ejecución, pero no podrá hacerse hasta 20 días hábiles después, lo que en la práctica es casi un mes. Y el proceso sigue alargándose. Además, el demandado tiene 20 días posteriores a la sentencia para recurrir, aunque para hacerlo, antes debe haber abonado todas las cantidades adeudadas.

Resumen, que si no ha habido problemas, **el inquilino debería estar desalojado en el plazo de seis meses**, pero las apretadas agendas judiciales, y los problemas que surgen a lo largo del proceso lo suelen alargar, en el mejor de los casos, hasta los nueve meses, según Vidal.

## Los cambios

Con las modificaciones legislativas que ahora se pretenden introducir, y que afectarán a la Ley de Enjuiciamiento Civil y a la Ley de Arrendamientos Urbanos, los cambios en el proceso serán los siguientes:

1. La reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) pretende reducir de 2 a 1 mes el plazo que debe transcurrir entre el momento en que el arrendador interpone un requerimiento al inquilino por el impago de las rentas y la presentación de la demanda. El inquilino podrá evitar el inicio del proceso si paga las mensualidades atrasadas en este plazo.

2. Además, las reclamaciones por impago se podrán tramitar en juicio verbal (hasta ahora este proceso independiente tardaba un mínimo de 12 meses en resolverse, según Vidal); y **la sentencia de desahucio dictada por un juez será suficiente para la ejecución directa del desahucio**, cuyo fallo, en principio, estaría resuelto en el plazo de un mes.

3. En cuanto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), las modificaciones suponen extender a los familiares de primer grado de consanguinidad (padres e hijos) del propietario la posibilidad de rescindir el contrato de alquiler en caso de que éstos necesiten ocupar la vivienda

(actualmente, no es posible). Eso sí, hay que establecer esta premisa en el contrato para que sea válida.

Y para no dejar desprotegido al inquilino, la ley prevé que si el propietario no ha ocupado la vivienda en el plazo de tres meses desde la extinción del contrato de alquiler, éste tendrá que pagarle el importe de los gastos producidos por el desahucio, o una cantidad igual al importe de la renta por pagar hasta el cumplimiento del contrato, así como otorgarle un nuevo periodo de alquiler de hasta cinco años si lo solicita.

Según Vidal, "con la nueva ley se conseguirá reducir los plazos legales y, por tanto, el tiempo en que el propietario de un piso está sin cobrar", pero nada más. E Íscar aún va más allá, ya que cree que estos cambios "no van a solucionar absolutamente nada". En su opinión, "mientras no se solucione el problema de las notificaciones, los procesos de desahucio seguirán alargándose en el tiempo". Y puede que no le falte razón, ya que el máximo órgano de gobierno de los jueces sólo ha puesto esta 'pega' al anteproyecto, recomendando que se extreme la comunicación a los inquilinos antes de iniciar los trámites, para evitar que haya arrendatarios que no tengan conocimiento de la demanda, lo que retrasaría el proceso.

Mientras tanto, lo mejor para alquilar con mayor seguridad es, según los expertos, contratar un seguro de impagos, solicitar avales personales o bancarios, o firmar un contrato de arbitraje.

---

## TEMAS RELACIONADOS

Selección de temas realizada automáticamente por



### En soitu.es

Puedes 'vacunarte' contra el fraude en el alquiler por 40 euros

La asociación de arbitraje reduce los tiempos de desalojo por impagos

**Ver todos** los temas relacionados en soitu.es

### En otros medios

El CGPJ da el visto bueno a la norma que agilizará los desahucios en España (20minutos.es)

Los jueces dan su visto bueno a agilizar los desahucios para potenciar el alquiler (adn.es)

**Ver todos** los temas relacionados en otros medios

