

Ley 19/2009 de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler

miércoles, 13 de enero de 2010

La importancia del alquiler dentro del mercado de la vivienda español es muy reducida, notablemente más que la media de la Unión Europea. Mientras que en España sólo uno de cada diez hogares no es dueño de la casa donde vive, la media europea sube a uno de cada cuatro, y en algún país como Alemania la relación aún aumenta más (uno de cada seis hogares viven en régimen de alquiler).

Una nueva ley viene a intentar alterar esta media, la Ley 19/2009 de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios (entró en vigor el 24 de diciembre de 2009), una ley que pretende ser definitiva en la generalización del alquiler atacando, esta vez sí, por el lado de la oferta y en el ámbito que más interesa, como es dotar de una mayor seguridad jurídica a los arrendadores de viviendas, que con la legislación actual se sienten desprotegidos.

Esta Ley supone la modificación de tres leyes: Arrendamientos Urbanos, Enjuiciamiento Civil y Propiedad Horizontal.

La primera tendrá como consecuencia que un propietario podrá desalojar al inquilino si necesita la vivienda para sus hijos, padres, o su ex pareja en caso de separación. Esta cláusula deberá incluirse en los contratos de alquiler.

Otro ámbito de importancia, en el que el Gobierno lleva algo más de un año haciendo pruebas piloto, es la forma de poder agilizar los desahucios cuando se produzca un impago de las cuotas de alquiler. Con la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil se pretende dar rapidez a los trámites legales para desalojar a un inquilino moroso.

La reforma permite asegurar la tutela eficaz de la posición legítima de los arrendadores, de manera que ante incumplimientos graves en el pago del alquiler puedan recuperar sus viviendas de modo rápido y sencillo.

Por otra parte, beneficia a los inquilinos de buena fe, con una supresión de trámites y reducción de plazos para que no se prolonguen en el tiempo la incertidumbre sobre la resolución de un conflicto.

El propio Ministerio de Vivienda asegura que esto contribuirá "a la reducción de precios". En definitiva, la nueva ley permite que todas las acciones, tanto de desahucio como de reclamación de rentas se tramiten en juicio verbal, un procedimiento más rápido y sencillo.

La sentencia condenatoria de desahucio será título suficiente de ejecución directa del desahucio en el día y hora señalados, de manera que ya no habrá necesidad de iniciar nuevo proceso ni trámite posterior. Por lo que respecta a la sentencia de condena al pago de rentas, ésta incluirá, no sólo las devengadas al momento de interposición de la demanda, sino también las que se devenguen hasta la entrega de la posesión efectiva de la vivienda.

La Ley mantiene la posibilidad de que las partes puedan llegar a un pacto durante el proceso, de modo que el propietario puede asumir el compromiso de condonar al inquilino total o parcialmente la deuda, a cambio del desalojo voluntario del inmueble.

Con objeto de favorecer estos acuerdos, la nueva ley reduce a 15 días el plazo mínimo para que pueda alcanzarse dicha transacción. Asimismo, para evitar la utilización abusiva y de mala fe de esta figura, el incumplimiento del desalojo voluntario en el plazo acordado tendrá como consecuencia la ejecución directa del desahucio en un plazo no superior a 15 días desde la finalización del periodo voluntario.