

El Gobierno ha dado luz verde a la creación de diez juzgados dedicados a los procesos de desalojo de morosos.



EL impago por parte de los inquilinos de la renta de alquiler de una vivienda o local puede originar numerosos problemas al arrendador ya que, aunque existe marco legal, no hay garantías jurídicas suficientes y los procesos de desahucio suelen ser muy largos.

PEPA MARTÍN MORA

EL MERCADO de la vivienda español ha variado de perfil con el paso del tiempo. Actualmente, apenas un 11 por ciento de las viviendas están arrendadas, y hay que remontarse a los años cincuenta del siglo pasado para encontrar unas cifras de alquiler relevantes, en torno a la mitad del mercado.

En un momento en el que es necesario fomentar el alquiler, debido a los altos precios tanto de viviendas como de locales comerciales o garajes, no hay duda de que uno de los principales escollos es la inseguridad jurídica que encuentra el propietario en caso de impago del inmueble. Los datos avalan este temor, y es que cada año se celebran en nuestro país más de 20.000 juicios por desahucios, lo que indicaría que uno de cada cien arrendamientos acaba en los juzgados por falta de pago de la renta estipulada.

En 2003 se modificó la Ley de Enjuiciamiento Civil para organizar las Oficinas de Señalamientos Inmediatos que se ocuparían de los juicios de menor complejidad y de agilizar ciertos procedimientos, entre ellos los de desahucio. Sin embargo, pese a que se crearon un total de cinco para atender este tipo de asuntos, no han funcionado como se esperaba y no se ha conseguido reducir los tiempos de los procesos que vienen a durar más de un año.

Ante este fracaso se han utilizado otras fórmulas para atajar estas situaciones, como ha sido la de incluir un paquete de medidas



En el Plan de Impulso al Alquiler se incluyen medidas para agilizar los procesos de desahucio.

dentro del Plan de Impulso al Alquiler para ofrecer mayores garantías a los propietarios de inmuebles en estos supuestos y agilizar los procesos de desahucio.

Juzgados especializados. Así, recientemente el Gobierno ha dado luz verde a la creación de diez juzgados dedicados a los procesos de desahucio y desalojo de los morosos. Se van a situar en los municipios más saturados y en los que la carga de trabajo de los ya existentes justifica su especialización: seis en Madrid; y uno en Valencia, Málaga, Las Palmas de Gran Canaria y L'Hospitalet de Llobregat (además, desde diciembre funciona una experiencia piloto en Murcia).

La decisión de que estos nuevos juzgados puedan dedicarse de forma exclusiva a los litigios relacionados con los arrendamientos

urbanos corresponde a los órganos de gobierno del Poder Judicial, aunque para ello está previsto que el Gobierno incremente los medios que les permitan adoptar las medidas más adecuadas en el ámbito de sus competencias.

Se pretende así la celebración de juicios rápidos para reclamar las deudas acelerando las notificaciones a las partes, la limitación del plazo para que el inquilino solicite asistencia legal gratuita o la reducción a quince días del periodo para ejercer la enervación, que es el plazo para que el inquilino pague su deuda y pueda paralizar el desahucio.

Todo son medidas destinadas a incrementar la seguridad de los propietarios –sin reducir por ello los derechos ni las garantías de los inquilinos– facilitar las acciones judiciales cuando los alquilados

DESAHUCIAR: ¿TAREA IMPOSIBLE?

Cada año se celebran más de 20.000 juicios por desahucio en España. Uno de cada cien arrendamientos acaba en los juzgados por impago

no cumplen sus obligaciones y animar a que salgan más viviendas o locales comerciales al mercado de alquiler.

Procedimiento. La Ley de Enjuiciamiento Civil –que se prevé reformar para hacer más efectivos los desahucios– establece que, para iniciar este tipo de procesos, es necesario que el propietario interponga ante el juez una demanda en la que conviene aportar toda la documentación que pueda ofrecer pruebas y que acredite la deuda, el contrato de arrendamiento y los documentos del registro de la propiedad. Hecho esto se insta el procedimiento de desalojo mediante juicio verbal por falta de pago de la renta.

La denuncia debe ser estimada en un plazo no superior a cinco días, se debe dar traslado a la parte demandada de la notificación correspondiente y establecer la fecha para celebrar la vista, que ha de tener lugar entre los diez y veinte días posteriores a la notificación del juzgado, mientras que el plazo para la ejecución del desahucio es de cincuenta días.

Sin embargo, la realidad es que los trámites pocas veces cumplen los tiempos establecidos. Si en condiciones normales el proceso no debería llevar más de dos o tres meses, en el mejor de los casos se prolonga un año. Es por ello que el sentido de la reforma de la Ley mencionada pasaría por la mejora y agilización de las comunicaciones procesales, la ejecución de sentencias que comprendan la totalidad de las rentas devengadas y la justicia gratuita.

Celebrado el juicio hay un plazo de diez días para dictar sentencia, y si ésta es favorable se insta la ejecución con una orden del juzgado que emplaza al propietario

En España, apenas un 11 por ciento de las viviendas están arrendadas.



Advertencias legales

SON muchas las ocasiones en las que un moroso decide desaparecer ante la reclamación de una deuda. Si se da esta circunstancia, el propietario ha de saber que bajo ningún concepto puede entrar en su propiedad ya que puede acabar siendo denunciado por allanamiento de morada. Para evitarlo, es conveniente pactar en los contratos el derecho del arrendador a entrar en la vivienda o local si es necesario, aunque sólo debe ejercitarse en casos claramente justificados y con todas las precauciones posibles.

Tras iniciar el proceso de desahucio y con la sentencia favorable será cuando el propietario pueda acudir con un cerrajero para abrir la vivienda o local y retirar todos los enseres y el mobiliario que se encuentran en su interior para depositarlos en los servicios municipales correspondientes. Todos los gastos corren por cuenta del arrendador que puede reclamárselos junto con la deuda al inquilino.

para que comparezca en la vivienda o local comercial cuando se le cite para proceder al desalojo.

Hay que tener presente que el inquilino goza del derecho de enervar el desahucio aunque sólo en una ocasión. Esto quiere decir que podrá abonar su deuda hasta el mismo día del juicio –bien en el Juzgado o notarialmente– y no se le podrá desalojar ya que la demanda queda sin efecto y el contrato finaliza en el plazo establecido o cuando el juez lo decida.

Reducir los plazos. Pese a la lentitud de la Justicia en estos procedimientos, hay fórmulas para ade-

lantar los tiempos, como es enviar un burofax o un certificado con acuse de recibo al inquilino en el que el propietario ponga en su conocimiento la cantidad adeudada para evitar que en el último momento, al amparo de la ley, pueda liquidar su deuda.

Además, cuando se presente la demanda en el juzgado se debe incluir una solicitud de establecimiento de fecha para el lanzamiento del arrendatario incumplidor, trámite que permitirá que sólo sea necesario que el juez marque una fecha para echar al inquilino con todas sus consecuencias. ■

ENRIQUE ARNALDO

El sempiterno problema del inquilinato



SI recuperáramos una revista como ésta, de hace 100 ó 120 años, probablemente nos encontraríamos con los mismos enunciados del problema: hay una escasa oferta de pisos en alquiler; el arrendador está desprotegido y carece de garantías para cobrar las rentas adeudadas y para recuperar la posesión de la vivienda; los juicios de desahucio se alargan, la ejecución es interminable y, al final, en muchos casos, el arrendatario se acaba saliendo con la suya y, además, deja el piso destrozado, inservible, exigiendo al dueño una considerable inversión para su arreglo; algo más que un mero “lavado de cara”.

¿Cuántas reformas contabilizamos de la Ley de Enjuiciamiento Civil? Perdemos la cuenta. La última ocurrencia ha sido la creación de Juzgados de desahucios. A pesar de la escasisima enjundia jurídica de los procesos arrendaticios se ha procedido, nada menos, que a la creación de órganos especializados dentro de la jurisdicción civil, sin que ello garantice por sí mismo una mayor agilidad en los señalamientos ni mucho menos en las ejecuciones. En realidad, como el viejo refrán, se matan moscas a cañonazos y además se falla el disparo. Los auténticos problemas, al menos en las grandes ciudades, se plantean en relación con las comunicaciones y notificaciones, habitualmente rehusadas por muchos arrendatarios, y con sus incomparecencias en los distintos actos judiciales o

Para un arrendador encontrar un “buen inquilino” es una auténtica bicoca, un lujo. El “buen inquilino”, como el buen samaritano, es cuidado, mimado, llevado en palmitas. Incluso se le aplican cláusulas de moderación en el incremento de las rentas, hasta la congelación misma. Pero, desgraciadamente, no es el modelo de inquilinato en España.

Los poderes públicos impulsan activamente sacar al mercado del alquiler hasta tres millones de pisos que –según se dice con probable exageración– se encuentran vacíos, con el objeto de incentivar esta forma de acceso a la vivienda y frenar, al mismo tiempo, la subida de los precios. No admite demasiadas dudas que el organismo creado en la pasada legislatura por el Ministerio de la Vivienda, la Sociedad Pública de Alquiler, ha fracasado y se ha estrellado con la tozuda realidad; imposible de ahorrar por vía burocrática. La Sociedad Pública de Alquiler ni ha tenido incidencia de viviendas en alquiler ni ha sacado al mercado las famosas tres millones vacías. No han alcanzado mejores resultados las Comunidades Autónomas que han impulsado oficinas análogas.

Tampoco parece vislumbrarse que sean solución las denominadas, con pura visión electoralista, rentas de emancipación o ayudas para el alquiler por jóvenes, no sólo por sus efectos inflacionistas sino por la concepción “regalista” o “facilitarista” que exhuma tal política. No resulta sostenible, del mismo modo, que sea el Estado o una Comunidad Autónoma quien facilite el llamado “alquiler garantizado” que asegura al propietario la percepción de la renta durante un período de tiempo. Con ello, es cierto, se blinda al arrendador frente a los impagos, pero no son los presupuestos públicos los que deben soportar esta pesada carga en razón de la cual somos todos los que pagamos por los incumplidores.

Los avales bancarios o las fianzas no han sido ni son un mecanismo de defensa suficiente para el

arrendador. La solución debe venir por los propios actores de este mercado y probablemente –aunque no hay recetas taumatúrgicas– mediante un seguro de cobro de rentas cuya prima habría de poder repercutir el arrendador sobre el precio del arrendamiento. De otro lado, sin duda, sin hay medida de fomento más eficaz que las fiscales. Las deducciones que pudieran reconocerse a los propietarios, hasta de una cuarta parte de las rentas percibidas, serían sin duda incentivadoras de la puesta en el mercado de miles de viviendas.

“ Para un arrendador encontrar un ‘buen inquilino’ es una auténtica bicoca, un lujo. (...) Pero, desgraciadamente, no es el modelo de inquilinato en España ”

ante las comisiones judiciales encargadas de proceder al lanzamiento. Los profesionales del incumplimiento se parapetan fraudulentamente en las garantías. Abusan y retuercen las mismas en su propio beneficio ante los ojos atónitos de los agotados arrendadores, cansados de artimañas. Desde luego, para los propietarios el panorama ha sido y es bastante descorazonador. Ello explica en gran medida la singular desproporción en España entre viviendas en propiedad y en alquiler. No es, como asegura algún sociólogo de laboratorio, una cuestión de mentalidad o de costumbre inveterada del pueblo español frente a los anglosajones o los alemanes.

Enrique Arnaldo es abogado.

Los trámites de desahucio pocas veces cumplen los tiempos establecidos. En lugar de dos o tres meses, se pueden prolongar a un año