

Nueva Ley de medidas de fomento y agilización del alquiler

Irma Talavera Sánchez
Abogada. Dpto. de Derecho Civil-Mercantil de
HispaColex

La ley 19/2009, de 23 de Noviembre que está destinada, entre otros objetivos, a fomentar el alquiler y a agilizar los procesos de desahucio, fue publicada en el BOE con fecha 24 de Noviembre de 2009, entrando en vigor y siendo de aplicación al mes de la referida publicación, es decir, ésta ley es aplicable desde el 24 de Diciembre de 2009.

Nos vamos a centrar en las medidas que se han regulado para agilizar los procedimientos de desahucio, pues aunque por todos es sabido que se trata de un procedimiento especial y relativamente "ágil", en la práctica no siempre es así, ya que existen retrasos y atascos sobre todo en momentos procesales muy determinados, como a la hora de notificar nuestra demanda al inquilino que más de una vez ya ha abandonado el inmueble o local alquilado, pero no ha procedido a entregar las llaves o a dar noticias sobre su paradero, o bien a la hora de haber obtenido una sentencia favorable a nuestras pretensiones y que al no cumplirse voluntariamente nos hemos visto obligados a formular nueva demanda de ejecución de la referida resolución judicial favorable.

Así, procedemos a realizar un breve repaso de las modificaciones más relevantes y que nos afectan de modo más directo:

1º.- Plazo mínimo de duración del contrato. En la anterior LAU de 1994 se es-

pecificaba en su art. 9, párrafo 3º que la prórroga obligatoria de un contrato de arrendamiento de vivienda (cinco años) no sería tal en el supuesto de que a la hora de formalizar el contrato de alquiler el arrendador recogiera expresamente la necesidad de ocupar la vivienda para sí antes del plazo señalado de cinco años. Pero, es evidente que la necesidad de ocupar la vivienda en propiedad puede surgir para el propietario o sus familiares, o bien, acontecer alguna nueva coyuntura o situación familiar que haga necesario ocupar el citado inmueble antes de que transcurran cinco años. Es por ello que la nueva ley amplía los supuestos en que esa prórroga no es obligatoria también cuando necesita para sí la vivienda un familiar del propietario en primer grado de consanguinidad o por adopción o bien su cónyuge, y también se permite en el supuesto de que recaiga una sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

2º.- Acumulación de acciones. Hasta ahora a un procedimiento de desahucio, en el que evidentemente se solicita el desalojo del inmueble arrendado por impago de rentas, se le podía acumular la petición, y así se hace habitualmente, de reclamar las rentas debidas y cantidades asimiladas (p.e. recibos de luz, agua, comunidad de propietarios) y no abonadas por el inquilino. Con la ley 19/2009 se amplía la posibilidad de dicha acumulación, y ahora podemos acceder al especial procedimiento de



desahucio (con la agilidad que debe conllevar), también cuando el desahucio se deba no al impago de rentas, sino a que ha finalizado el período de contrato y el inquilino no ha desalojado voluntariamente.

3º.- Actos de comunicación. Hasta la entrada en vigor de la ley 19/2009, nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil contemplaba que en las demandas de desahucio podía designarse como domicilio del demandado la vivienda o local arrendado. Ahora, como ya hemos adelantado, era más que frecuente que el inquilino moroso abandonara el inmueble sin aviso de tipo alguno al arrendador, con lo cual, nos veíamos obligados a intentar una primera notificación en el inmueble arrendado y posteriormente, cuando la notificación venía negativa, solicitar al Juzgado la averiguación de un nuevo domicilio del arrendatario y posteriormente, al obtener el mismo intentar una segunda notificación. Ni que decir tiene que cuando los domicilios facilitados eran dos o tres, había que intentar la notificación en todos ellos.



Como imaginarán, podían pasar meses antes de localizar al demandado o antes de que el Juzgado permitiera su notificación por edictos (publicación en el tablón de anuncios del Juzgado). Esto ha cambiado, pues con la ley 19/2009 se entiende que si las partes no han designado un domicilio para notificaciones, se intentará en el local arrendado (igual que en la versión anterior). Pero en el supuesto de que la arrendataria sea una persona jurídica (S.A., S.L., etc.) se permitirá que se señale como domicilio el de cualquiera que aparezca como administrador, gerente o apoderado de la empresa, para lo cual hemos de tener la precaución de recoger en el contrato sus datos personales (nombre, apellidos, DNI y domicilio) y así podremos agilizar el trámite de notificación.

También existe otra importante modificación, en este caso referida al art. 164 LEC, añadiéndose un nuevo párrafo, que recoge que cuando se haya intentado la notificación en los domicilios referidos en el anterior párrafo, sin resultado positivo, se procederá, sin más trámite, a la comunicación por edictos. Eso sí, salvo que el inquilino haya notificado fehacientemente al arrendador el cambio a un nuevo domicilio. Es decir, se intenta la notificación en el domicilio señalado conforme explicamos en el anterior párrafo y si así no se obtiene la notificación personal, pasamos directamente a la publicación del edicto, evitando así el peregrinaje al que muchas veces hemos de someternos a la "busca y captura" de un nuevo domicilio del arrendatario, con los grandes retrasos que ello puede conllevar para la obtención del desahucio, nueva puesta en alquiler del inmueble, cobro de las cantidades debidas, etc.

4º.- Asistencia jurídica gratuita. A menudo, una vez que se notificaba la demanda de desahucio al demandado, a la que se unía el señalamiento de juicio (que podía haberse fijado para uno o dos meses después), el demandado en ese período comprendido entre la notificación de la demanda y el día del juicio podía solicitar

asistencia jurídica gratuita, con lo cual, hasta la designación de un letrado de oficio se suspendía el plazo procesal, es decir, muchas veces, aunque hubiera ya fecha del juicio, mientras que se solicitaba la justicia gratuita y se concedía, el Juzgado se veía obligado a suspender la vista señalada para resolver el desahucio y tenía que señalarlo más adelante, con la pérdida de tiempo que ello suponía. Con la ley 19/2009 esto ha cambiado y ahora se exige, art. 33 LEC, que la solicitud de letrado y procurador gratuitos se realice en los tres días siguientes a recibir la demanda de desahucio, en el supuesto de que se supere ese plazo de tres días, no se suspenderá la celebración de juicio, aún cuando para su fecha aún no se haya designado letrado y procurador al demandado.

5º.- Costas. Hasta ahora cuando se ener-vaba la acción (se abonaba por el arrendatario las cantidades reclamadas, antes del juicio, y por lo tanto el contrato de arrendamiento seguía en vigor) no era obligatoria la condena en costas y depen-día muchas veces del criterio particular del Juez encargado de resolver el asunto. Esto también ha cambiado y el actual art. 22 de la LEC recoge que en el supuesto de enervación de la acción existirá condena en costas, salvo el supuesto de que el in-quilino pueda demostrar que no ha sido posible su abono por causas que nada tengan que ver con el arrendatario.

6º.- Ejecución forzosa. Otra importante modificación que esperemos agilice el proceso de desahucio se refiere, como también adelantamos al principio, a que una vez que obtengamos sentencia favo-able a nuestras pretensiones ya no te-nemos que interponer una segunda de-manda, en este supuesto de ejecución de la sentencia que nos reconoce el derecho al desalojo, sino que bastará con que soli-citemos la ejecución ya en la demanda de desahucio y a la espera, evidentemente, de la sentencia que estime la misma. Ló-gicamente y unido a lo anterior, tampoco habrá que esperar 20 días para interpo-ner la demanda de ejecución desde que se notifique la sentencia al demandado, como hasta ahora.