

La norma ha sido aprobada por el Pleno del Congreso de los Diputados

La Ley que impulsa el alquiler y la eficiencia energética de los edificios da más seguridad a los arrendadores y protege los derechos de los inquilinos

- La ministra de Vivienda destaca que la reforma "es un paso más en la política del Gobierno de fomento del alquiler para que los ciudadanos puedan elegir libremente entre comprar o arrendar"
- La norma da más agilidad a los procesos judiciales de desahucio e impago de rentas para proteger a los arrendadores de abusos y demoras injustificadas, salvaguardando las garantías de los inquilinos de buena fe
- Los arrendadores podrán resolver el contrato de alquiler si necesitan la vivienda para sus hijos, padres o cónyuge en caso de divorcio o nulidad matrimonial
- Se facilita la realización de obras de mejora de la eficiencia energética o hídrica y se favorece el establecimiento en los garajes de puntos de recarga de los coches eléctricos para potenciar el transporte sostenible

29 de Octubre de 2009 El Pleno del Congreso de los Diputados ha aprobado hoy el Proyecto de Ley del Fomento de Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios. La norma entrará en vigor una vez publicada en el Boletín Oficial del Estado.

La ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, ha destacado el amplio consenso

con el que se ha aprobado la norma "que significa un paso adelante en la política del Gobierno de fomento del alquiler para que los ciudadanos puedan elegir libremente si quieren comprar o alquilar". Corredor también ha subrayado que "supone una apuesta decidida por mejorar la eficiencia energética de los edificios".

Esta Ley supone la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil, para impulsar el desarrollo del mercado del alquiler, y la Ley de Propiedad Horizontal, para facilitar actuaciones que mejoren la eficiencia energética de los edificios.

Por lo que respecta a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la nueva norma amplía los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato de alquiler. Al supuesto en el que el propietario necesite ocupar la vivienda para uso propio se añade ahora la posibilidad de que la necesite para sus hijos, sus padres y su pareja en el caso de sentencia judicial firme de divorcio o nulidad matrimonial. Paralelamente, en garantía de la seguridad jurídica, se prevé que todas estas circunstancias deberán constar expresamente en el contrato de arrendamiento.

Trámites judiciales más ágiles

La reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil 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, dado que la supresión de trámites y la reducción de plazos en los procedimientos impiden que se prolongue en el tiempo la incertidumbre sobre la resolución del conflicto, sin que con ello se vean alteradas sus garantías procesales. Adicionalmente, contar con mecanismos más eficaces para la agilización de los procesos incrementará la confianza de las partes, lo que contribuirá a la reducción de precios y a evitar la exigencia de garantías excesivas (avales y fianzas).

La 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. Además, se adopta un conjunto de medidas de agilización de los procesos en cuanto a citaciones, emplazamientos y notificaciones.

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.

El proyecto prevé 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.

Por otra parte, se reduce de dos meses a un mes el plazo que debe transcurrir entre el momento en que el arrendador interpone un requerimiento al inquilino por el impago de rentas y la presentación de la demanda. Con esta reducción se concilian dos intereses. Se mantiene un plazo suficiente para que el arrendatario de buena fe abone lo debido y se reduce a la mitad el periodo de tiempo que debe transcurrir, desde el requerimiento, para que el arrendador pueda presentar la demanda.

Mejora energética e hídrica de los edificios

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal modula las mayorías necesarias para que las comunidades de propietarios adopten acuerdos para la mejora de la eficiencia energética e hídrica de los inmuebles.

De este modo, el establecimiento o supresión de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos (que normalmente requiere unanimidad).

Si los equipos o sistemas son susceptibles de aprovechamiento individualizable, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los propietarios, en cuyo caso sólo se repercutirá el coste para aquellos que hayan votado a favor del acuerdo y se beneficien de la mejora, como ya ocurría con la instalación de paneles solares, por ejemplo.

Por otra parte, y con el objeto de potenciar y favorecer el transporte sostenible, se establece que si se tratara de instalar en el aparcamiento del edificio un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubicara en una plaza individual de garaje, sólo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su instalación. El coste de dicha instalación será asumido íntegramente por el o los interesados directos en la misma.