

La Nochebuena dará la bienvenida al 'desahucio exprés'



Viviendas en alquiler en Madrid. | Alberto Di Lloli

LUIS MARTÍN DE CIRIA

MADRID.- El próximo 24 de diciembre entrará en vigor la [Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios](#), una medida con la que el Gobierno pretende impulsar el alquiler, dotando de seguridad jurídica a los propietarios.

La norma modifica algunos aspectos de la Ley de Enjuiciamiento Civil para tratar de **agilizar el trámite del desahucio**

que históricamente ha sido largo y extremadamente complicado, creando dudas y temores entre quienes quieren poner en alquiler una vivienda.

La ley incluye **múltiples novedades** entre las que tal vez la más destacada sea que la sentencia condenatoria que no se recurra -la mayoría no se recurre porque para hacerlo hay que consignar los importes adeudados- es suficiente para ejecutar el lanzamiento -desalojo por fuerza judicial- del inquilino condenado en la fecha que para tal diligencia viene preseñalada en la citación para el juicio. Hasta ahora había que esperar a que se le notificara la sentencia, pasaran 20 días de plazo voluntario de cumplimiento, y luego presentar demanda de ejecución pidiendo que se practicara el lanzamiento en la fecha prevista en el auto de admisión a trámite.

El propietario podrá condonar la deuda total o parcialmente a cambio del desalojo voluntario

Por otro lado, la nueva ley permite que las partes puedan llegar a un **pacto durante el proceso**, de modo que el propietario se puede comprometer a condonar la deuda total o parcialmente a cambio del desalojo voluntario del inmueble en el plazo que establezca el arrendador, que no podrá ser inferior a 15 días. Pese a que no se establece ningún plazo máximo para el desalojo voluntario, que puede prolongarse incluso a un año, esta medida ha hecho que se hable de desahucio exprés para referirse a la ley.

También son importantes un par de novedades que afectan a la **forma de comunicar al inquilino moroso** la citación a juicio y la sentencia, punto en el que se atascaban los procedimientos. Con la nueva ley, en caso de que no se pudiera encontrar al arrendatario en los domicilios señalados en el contrato o en la finca arrendada se procederá sin más trámite a citar al inquilino mediante cédula colocada en el tablón de anuncios del juzgado.

Además, si el demandado no comparece a la vista se decretará el **desahucio sin más trámite** y se establecerá la fecha del lanzamiento antes de un mes desde la vista.

Otra novedad a tener en cuenta -y que en este caso modifica un artículo de la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)**

- es la de que los propietarios podrán recuperar su vivienda cuando la necesiten para sus familiares de primer grado -padres, hijos y cónyuge cuando exista sentencia firme de divorcio- siempre y cuando esta cláusula conste de forma expresa en el contrato.

Medida insuficiente

Los expertos consultados por SU VIVIENDA coinciden en que éstas y el resto de medidas que se incluyen en la ley son buenas para **agilizar los largos y gravosos procesos** de desahucio por impago de las rentas, pero coinciden igualmente al señalar que no son suficientes.

'Dotar de más medios a los juzgados es la única manera de acortar los plazos'

Concha Osácar, consejera delegada de Lazora, empresa que se dedica a la promoción de viviendas protegidas en alquiler, opina que esta ley es sólo "un paso más" que sólo agiliza la fase inicial -la notificación- y final -el desahucio- del proceso. Pero para ella la clave está en "los **atascos en los juzgados**" y en el tiempo que pasa desde la interposición de la demanda hasta que se ejecuta el lanzamiento que, en sus propias palabras, "se puede demorar entre seis y 12 meses". En su opinión, la única manera de acortar estos plazos sería dotar de más medios a los juzgados para que los expedientes no se amontonaran.

Pedro Morón, director de estudios Inmobiliarios de la Universidad Autónoma de Madrid y gran conocedor del mercado del alquiler, piensa de la misma forma y recalca la necesidad de "dotar de agilidad a los juzgados existentes o **crear juzgados específicos** para estos asuntos".

Este experto opina que se está trabajando en una dirección equivocada por cuanto estas medidas tratan de estimular la oferta, cuando lo que realmente se debería hacer es **potenciar la demanda**

. "La bajada de los precios del alquiler nos indica que hay más oferta que demanda y lo que habría que hacer es articular medidas encaminadas a estimular el deseo de la gente por alquilar", asegura Morón.

"Para el Gobierno es mucho **más fácil sacar leyes** que dotar de medios a los juzgados que están desbordados", reflexiona Osácar.