

“Desahucio Express”

El desahucio de los inquilinos será más fácil a partir de hoy en virtud de la entrada en vigor de una ley que busca principalmente agilizar los trámites judiciales que el propietario de una vivienda debe afrontar en este tipo de situaciones.

La norma, cuyo nombre completo es “**Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y Eficiencia Energética de los Edificios**”, aumenta la seguridad jurídica de los propietarios y también modifica la ley de Arrendamientos Urbanos, la de Enjuiciamiento Civil y la de la Propiedad Horizontal.

Los cambios introducidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil están encaminados a facilitar que los arrendadores puedan recuperar su vivienda de modo rápido y sencillo en caso de incumplimientos graves del pago del alquiler, sin que esto menoscabe los derechos de los inquilinos, suprimiendo para ello distintos trámites y reduciendo plazos en los procedimientos jurídicos para que no se prolongue en el tiempo la incertidumbre sobre la resolución del conflicto. Así mismo, sin necesidad de incumplimiento grave del pago del alquiler, se otorga nuevos derechos al arrendador en la recuperación de la vivienda.

Los aspectos claves de la nueva ley, son:

1.- **Reducción de plazos para presentar la demanda de desahucio.** 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.

2.- **Rápida ejecución del desalojo.** 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 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. No se establece ningún plazo máximo para el desalojo voluntario, que puede prolongarse incluso a un año.

3.- **Juicio verbal:** 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 que permitirá al Tribunal dictar sentencia en cinco días en los casos de desahucio de la finca urbana. Además, se adopta un conjunto de medidas de agilización de los procesos en cuanto a citaciones, emplazamientos y notificaciones.

4.- **El casero también podrá reclamar su piso antes de cumplir los cinco años de alquiler si lo necesitan sus padres, hijos o ex-cónyuge en caso de separación y divorcio.** Para que sea válido se ha de hacer constar en el contrato. Hasta ahora sólo se podía reclamar la vivienda si la iba a usar el propio casero. Si antes de tres meses no se produjera esta ocupación, el arrendador estará obligado a reponer al arrendatario el uso de la vivienda, e indemnizarle por los gastos del desalojo. Al tiempo, en garantía de la seguridad jurídica, se prevé que tal circunstancia deberá hacerse constar expresamente en el contrato de arrendamiento inicial.

En relación a las Comunidades de vecinos y a la modificación de la hasta ahora vigente Ley de Propiedad Horizontal, la reforma modula las mayorías necesarias para que las comunidades de propietarios adopten acuerdos para la mejora de la eficiencia energética e hídrica de los inmuebles.

Desde ahora las reuniones de propietarios podrán aprobar las obras de mejora de la eficiencia energética de un edificio con el voto favorable de tres quintas partes de los vecinos, sin que sean necesarias las mayorías actuales. También se necesita el voto favorable de estas tres quintas partes para mejorar la eficiencia energético o hídrica del inmueble, y se podrá instalar un punto de recarga de vehículos eléctricos siempre que los interesados asuman su coste.

Para potenciar y favorecer el transporte sostenible también se facilita la instalación en el aparcamiento del edificio de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje.