

Medidas de fomento del alquiler y eficiencia energética de los edificios

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler de Viviendas y al Eficiencia Energética de los Edificios. La norma, que va a suponer la modificación de las leyes de Arrendamientos Urbanos, de Enjuiciamiento Civil y de Propiedad Horizontal, viene motivada por la necesidad de dar un mayor impulso al mercado del alquiler en España.

- Se da más agilidad y eficacia a los procesos judiciales de desahucio e impago de rentas para evitar abusos y demoras injustificadas, salvaguardando en todo caso los derechos y garantías de los inquilinos de buena fe.
- Los arrendadores podrán resolver el contrato de alquiler si necesitan la vivienda para que sea ocupada por sus hijos o sus padres, siempre que esta posibilidad quede consignada previamente en el contrato de arrendamiento.
- Se flexibiliza la mayoría requerida para que las comunidades de propietarios afronten la realización de obras de mejora de la eficiencia energética de sus edificios y viviendas.

Por ello, este Proyecto de Ley complementa y refuerza otras medidas del Gobierno a favor del alquiler, como son la recuperación de la deducción en el IRPF para los inquilinos, las ayudas de la Renta Básica de Emancipación para que los jóvenes puedan alquilar su primera vivienda o las nuevas ayudas a inquilinos y promotores de vivienda de alquiler del nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado también hoy por el Consejo de Ministros.

Las reformas introducidas por el Proyecto de Ley tienen como finalidad agilizar los procesos judiciales de desahucio y de reclamación de rentas derivadas de alquiler. Además, va a permitir que las comunidades de propietarios adopten con más facilidad acuerdos para la realización de obras y la instalación de equipos o sistemas que mejoren la eficiencia energética de los edificios.

En la tramitación del Proyecto de Ley el Gobierno consultó a las Comunidades y Ciudades Autónomas, a la Federación Española de Municipios y Provincias y a casi una veintena de organizaciones sociales y económicas representativas del sector. Asimismo, solicitó informe al Consejo General del Poder Judicial, en cuyo dictamen se afirma que, "sin conculcación de ningún derecho, se gana en economía procesal y se favorece la celeridad del procedimiento, lo que debe ser objeto de valoración positiva".

Ampliación de los supuestos de cancelación de contratos

El Proyecto introduce cambios en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En concreto, se amplían los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato de alquiler. Al supuesto en que el propietario necesite ocupar la vivienda para uso propio se une la posibilidad de que la necesite para sus padres o hijos. En todo caso, para evitar fraudes y en garantía de la seguridad jurídica, se prevé que tal circunstancia deberá hacerse constar expresamente en el contrato de arrendamiento.

Si transcurridos tres meses a contar desde la extinción del contrato, el arrendador o sus familiares no han ocupado la vivienda, el arrendador tendrá que reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la misma por un nuevo período de hasta cinco años, y el inquilino tendrá derecho a que se le pague el importe de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera causado hasta el momento de la reocupación, o a que se le indemnice con una

cantidad igual al importe de la renta por los años que quedasen hasta completar los cinco del contrato.

Agilización de trámites judiciales

La segunda norma que se va a ver modificada por este Proyecto de Ley es la Ley de Enjuiciamiento Civil. Los cambios introducidos en la misma están orientados a la agilización de los procesos de desahucio y de reclamación de rentas debidas. En síntesis, tiene por objeto mejorar la seguridad y las garantías del propietario y del inquilino como medida idónea para fomentar el aumento de la oferta del mercado de alquiler y contribuir así a la moderación de sus precios.

La reforma ofrece varias mejoras. Por un lado, permite asegurar la tutela eficaz de los derechos 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, la reforma beneficia a los inquilinos de buena fe, dado que la supresión de trámites y la reducción de plazos en los procedimientos impide 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 resolución de los conflictos incrementará la confianza de las partes, lo que contribuirá, por ejemplo, a reducir garantías excesivas que, en forma de avales o fianzas desproporcionadas, se vienen exigiendo habitualmente en este sector.

La reforma aprobada por el Ejecutivo 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 adoptan todo 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. 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.

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 antes de iniciarse ningún proceso 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 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 de los inmuebles, con arreglo a los siguientes supuestos:

- El establecimiento o supresión de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética 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, lo 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, tal y como ya ocurría hasta ahora con la instalación de paneles solares, por ejemplo.

El resto de actuaciones que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética se seguirán rigiendo por el sistema de mayorías vigente.