BUFET SOCÍAS HUMBERT

Boletín Informativo

NOVIEMBRE - DICIEMBRE 2009

Roger de Llúria, 123 1º 2ª ▪ Telf. 93 487 37 28 / 93 487 28 55
www.bufetsociashumbert.com

Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios

El pasado día 29 de octubre de 2009 el Pleno del Congreso de los Diputados aprobó el ***Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios***, que entrará en vigor al mes de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

El apartado I de la Exposición de motivos de la nueva Ley expresa con claridad los aspectos que han sido considerados como fundamentales para aprobar la indicada ley y, consecuentemente, modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil para impulsar el desarrollo del mercado de alquiler y la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar actuaciones que mejoren la eficiencia energética de los edificios.

La Exposición de motivos, que se estructura en dos apartados, señala en su apartado I lo siguiente:

"Las ventajas económicas, sociales y laborales que ofrece el alquiler son innumerables. Entre otras, facilita la elección de vivienda de los ciudadanos, adecuándola a las diferentes necesidades del ciclo vital, propicia el aumento de la movilidad geográfica de los trabajadores, permite disminuir el endeudamiento de los hogares y ofrece mayor flexibilidad ante cambios en los ingresos de la unidad familiar.

Así, con la intención de impulsar y potenciar el mercado de alquiler en España, la nueva Ley crea unas medidas de estímulo, tanto dirigidas a ayudar a las familias de menor capacidad económica a hacer frente a los pagos de las rentas arrendaticias y favorecer la emancipación de los jóvenes, como también las orientadas a favorecer la seguridad jurídica de las partes, esto es, propietario/arrendador (para disipar sus temores a poner una vivienda en régimen de alquiler en el mercado) y inquilino/arrendatario (intentar reducir las garantías exigidas a éstos en forma de aval o fianza).

La nueva Ley modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil para impulsar el desarrollo del mercado de alquiler y la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar actuaciones que mejoren la eficiencia energética de los edificios

"Por otro lado, tal y como señala la Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia, el sector de la edificación tiene un fuerte impacto en el consumo energético, representado, aproximadamente, en el 17 por ciento de toda la energía final consumida en España. Es necesario, por tanto, continuar con las reformas que permitan incrementar la eficiencia energética de los edificios en España, tras los significativos avances logrados en los últimos años con la aprobación de las normas técnicas básicas sobre los requerimientos mínimos y la certificación de eficiencia energética de edificios".

Por ello, la nueva Ley introduce una serie de medidas tendentes a promover el consumo responsable de los recursos, en beneficio del medio ambiente.

A continuación pasaremos a examinar las modificaciones más significativas que han sufrido las leyes antes citadas (Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley de Enjuiciamiento Civil y Ley de Propiedad Horizontal) como consecuencia de la aprobación de la nueva Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El artículo primero de la nueva Ley, bajo el título "Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos" recoge la modificación del apartado 3 del artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado en los siguientes términos:

"3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemniza-

Al supuesto en el que el propietario necesite ocupar la vivienda para sí, se añade ahora la posibilidad de que aquella la necesite para sus hijos o sus padres –por consanguinidad o adopción-, siempre que se establezca previamente en el contrato de arrendamiento.

ción de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco".

No puede pasar inadvertida la ampliación que hace la nueva Ley de los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento. Así pues, al supuesto en el que el propietario necesite ocupar la vivienda para sí, se añade ahora la posibilidad de que aquella la necesite para sus hijos o sus padres –por consanguinidad o adopción-, siempre que se establezca previamente en el contrato de arrendamiento.

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

El artículo segundo de la nueva Ley, bajo el título "Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil" recoge las modificaciones que afectan a nuestra norma Procesal Civil, que tienen como principal finalidad agilizar los procesos arrendaticios.

Tal y como destaca la nota de prensa del Ministerio de Vivienda al respecto, 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 –propietario y arrendatario-, lo que contribuirá a la reducción de precios y a evitar la exigencia de garantías excesivas (avales y fianzas).

Las modificaciones que afectan a nuestra norma Procesal Civil, tienen como principal finalidad agilizar los procesos arrendaticios.

Algunas de las principales modificaciones introducidas por el artículo segundo de la nueva Ley, son las siguientes:

- Se introduce un nuevo apartado 3 al artículo 21, que queda redactado del siguiente modo:

  "3. Si el allanamiento resultase del compromiso con efectos de transacción previsto en el apartado 3 del artículo 437 para los juicios de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, la resolución que homologue la transacción declarará que, de no cumplirse con el plazo del desalojo establecido en la transacción, ésta quedará sin efecto, y que se llevará a cabo el lanzamiento sin más trá-

mites y sin notificación alguna al condenado, en el día y hora fijadas en la citación si ésta es de fecha posterior, o en el día y hora que se señale en dicha resolución".

- Se modifica el apartado 4 y se introduce un nuevo apartado 5 al artículo 22, que quedan redactados del siguiente modo:

"4. Los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a sus disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación".

Aquí se produce una significativa reducción de plazos, dado que se pasa de dos meses a uno el plazo que debe transcurrir entre el momento en que el arrendador exige, mediante requerimiento fehaciente, al inquilino el pago de las rentas o cantidades debidas y la presentación de la demanda. La nota de prensa del Ministerio de Vivienda antes mencionada y emitida como consecuencia de la aprobación por el Pleno del Congreso de los Diputados del Proyecto de Ley objeto del presente Boletín, señala que 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 período de tiempo que debe transcurrir, desde el requerimiento, para que el arrendador pueda presentar la demanda.

- El apartado 3 del artículo 155 queda redactado del siguiente modo:

"3. A efectos de actos de comunicación, podrá designarse como domicilio el que aparezca en el padrón municipal o el que conste oficialmente a otros efectos así como el que aparezca en Registro oficial o en publicaciones de Colegios profesionales, cuando se tratare, respectivamente, de empresas y otras

Se pasa de dos meses a uno el plazo que debe transcurrir entre el momento en que el arrendador exige, mediante requerimiento fehaciente, al inquilino el pago de las rentas o cantidades debidas y la presentación de la demanda.

entidades o de personas que ejerzan profesión para la que deban colegiarse obligatoriamente. También podrá designarse como domicilio, a los referidos efectos, el lugar en que se desarrolle actividad profesional o laboral no ocasional.

Cuando en la demanda se ejercite una acción de aquellas a las que se refiere el número 1º. del apartado 1 del artículo 250, se designará como domicilio del demandado, a efectos de actos de comunicación, en primer lugar, el que figure expresamente en el contrato como domicilio para notificaciones y, en su defecto, el de la vivienda o local arrendado.

Si la demanda se dirigiese a una persona jurídica, podrá igualmente señalarse el domicilio de cualquiera que aparezca como administrador, gerente o apoderado de la empresa mercantil, o presidente, miembro o gestor de la Junta de cualquier asociación que apareciese en un Registro".

- Se añade un nuevo párrafo al artículo 164, que queda redactado en los siguientes términos:

"En los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas o por expiración legal o contractual del plazo y en los procesos de reclamación de estas rentas o cantidades debidas, cuando no pudiere hallársele ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el segundo párrafo del número 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador, se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial".

- Se modifica el ordinal 6º del apartado 1 del artículo 249, que queda redactado del siguiente modo:

"6. Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia".

Se restringe el ámbito del Juicio Ordinario –regulado en el artículo 249 de la Ley de Enjuiciamiento Civil- y se amplia el del Juicio Verbal para que puedan sustanciarse por este procedimiento las acciones que tengan por objeto la reclamación de rentas o cantidades debidas derivadas del arrendamiento, cuando no se acumulan a la acción de desahucio.

Ello supone un beneficio para los propietarios, puesto que el Juicio Verbal es un procedimiento más rápido y sencillo que el Juicio Ordinario.

■ ■ ■

Se restringe el ámbito del Juicio Ordinario y se amplia el del Juicio Verbal para que puedan sustanciarse por este procedimiento las acciones que tengan por objeto la reclamación de rentas o cantidades debidas derivadas del arrendamiento, cuando no se acumulan a la acción de desahucio.

- El apartado 3 del artículo 437 queda redactado del siguiente modo:

"3. Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o por expiración legal o contractual del plazo, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de un mes, ni superior al de dos meses desde que se notifique la demanda. Igualmente, podrá interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el Juzgado a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549."

- El apartado 1 del artículo 447 queda redactado del siguiente modo:

"1. Practicadas las pruebas si se hubieren propuesto y admitido, o expuestas, en otro caso, las alegaciones de las partes, se dará por terminada la vista y el Tribunal dictará sentencia dentro de los 10 días siguientes. Se exceptúan los juicios verbales en que se pida el desahucio de finca urbana, en que la sentencia se dictará en los cinco días siguientes, convocándose en el acto de la vista a las partes a la sede del Tribunal para recibir la notificación, que tendrá lugar el día más próximo posible dentro de los cinco siguientes al de la sentencia.

Sin perjuicio de lo anterior, en las sentencias de condena por allanamiento a que se refieren los apartados 3 de los artículos 437 y 440, en previsión de que no se verifique por el arrendatario el desalojo voluntario en el plazo señalado, se fijará con carácter subsidiario día y hora en que tendrá lugar, en su caso, el lanzamiento directo del demandado, que se llevará a término sin necesidad de ulteriores trámites en un plazo no superior a 15 días desde la finalización de dicho período voluntario. Del mismo modo, en las sentencias de condena por incomparecencia del demandado, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite."

Se mantiene 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. Ahora bien, con la finalidad de fomentar estos pactos y 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 período voluntario.

Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

La modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, se contempla en el artículo tercero del proyecto de ley.

En cuanto a esta modificación, la nota de prensa del Ministerio de Vivienda señala que 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, cuyo supuesto requería unanimidad como regla general.

Asimismo, 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.

Finalmente, 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.

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.

Datos de especial interés

■ Edicto de 4 de noviembre de 2009, por el que se somete a información pública el Anteproyecto de la ley de régimen jurídico y de procedimiento de las Administraciones Públicas de Cataluña.

■ Decreto 171/2009, de 3 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de conciliación, mediación y arbitraje ante el Consell Superior de la Cooperació.

■ Ley 16/2009, de 13 de noviembre, de servicios de pago.

■ Ley 18/2009, de 22 de octubre, de salud pública.

■ Orden ITC/3046/2009, de 12 de noviembre. Establece las bases reguladoras de las ayudas para la realización de actuaciones en el marco de la política pública para el fomento de la competitividad de sectores estratégicos industriales para el período 2010-2011.

■ Real Decreto 1681/2009, de 13 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 2950/1975, de 7 de noviembre, por el que se reorganiza el Consejo de Comercio Interior y de los Consumidores y se crea el Instituto Nacional del Consumo.

■ Ley 14/2009, de 11 de noviembre, por la que se regula el programa temporal de protección por desempleo e inserción.

CALENDARIO FISCAL

Finalizará el próximo día 21 de Diciembre de 2009, el plazo de presentación de la siguiente declaración:

- **Pagos fraccionados Sociedades.** Periodo tercer pago Régimen General (Mod. 202).

Para el próximo día 20 de Enero de 2010, finalizará el plazo de presentación de las siguientes declaraciones:

- **RENTA Y SOCIEDADES.** Retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, actividades económicas, premios y determinadas imputaciones de rentas, ganancias de transmisiones o reembolsos de acciones y participaciones de las instituciones de inversión colectiva o de aprovechamientos forestales de vecinos en montes públicos y rentas de arrendamiento de inmuebles y capital mobiliario. Cuarto trimestre de 2009 (Mod. 110, 115, 117, 123, 124,128, 188, 190, 193, 194).
- **Pagos fraccionados de Renta.** Periodo 4º. Trimestre 2009 Estimación Directa y Objetiva (Mod. 130 y 131).

Para el próximo día 31 de Enero de 2010, finalizará el plazo de presentación de la siguiente declaración:

- **IVA.** 4º. Trimestre 2009 Régimen General (Mod. 303, 340, 349, 390).

Para el día 31 de Diciembre de 2009, finalizará el plazo para las Renuncias o Revocaciones de Estimación Directa Simplificada y Estimación Objetiva para el ejercicio 2010, tanto para RENTA como para IVA.

COLABORADORES

Lawyers and Economists E.C. Group, Iston,
Gabinet d'Estudis Jurídics, Socials i Econòmics