

LEY DE FOMENTO DEL ALQUILER

El 24 de diciembre de 2009 entrará en vigor la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. (BOE núm. 283, de 24 de noviembre)

La nueva norma, que modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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.

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.