



La inquilina desahuciada por el Tribunal Supremo ocupaba el primer piso de este edificio en la calle José Ortega y Gasset, en Madrid.

ÁLVARO GARCÍA

Un 'bolsín' a medida del ladrillo

Funcionaría ya a finales de este año

El Mercado Alternativo Bursátil (MAB) para pymes será una oportunidad para que encuentren financiación las inmobiliarias. Así la obtención de liquidez no dependería sólo del crédito bancario y contarán con un mercado bursátil con un tamaño más adecuado que el de la Bolsa actual.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores ya dio el visto bueno a este segmento especializado en el que cotizan 3.300 sociedades de inversión de capital variable y ninguna empresa. Podría entrar en funcionamiento a finales de 2009.

Página 5

Moraleja de Enmedio sigue sin plan

El retraso del plan urbanístico lleva a muchos cooperativistas de Moraleja de Enmedio a vender sus derechos de compra.

Desde finales de 2007, el precio del suelo en este municipio, vecino de Fuenlabrada, se ha depreciado un 30% y, aun así, sigue resultando difícil su colocación. En ese mismo porcentaje ha caído el precio de los chalés de alguna de las promociones.

Página 6

Lo que esconde un desahucio

El Supremo ratifica el desalojo si el inquilino se retrasa por dos veces en el pago del alquiler

SANDRA LÓPEZ LETÓN

Retrasarse dos veces en el pago del alquiler, si el inquilino ya ha sido demandado previamente y el contrato fija un plazo máximo de pago, es motivo de desahucio. Así lo ha confirmado este año el Tribunal Supremo en una sentencia, que junto con otra de julio del año 2008 sienta jurisprudencia.

La Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) ya recogía en su artículo 22.4 la posibilidad de que un inquilino evite el desahucio, una única vez, si se pone al día en los pagos de la renta. Pero los malos pagadores se las han ingeniado durante años para regularizar sus deudas con retraso, en los momentos previos a ser citados para la vista del juicio verbal. Es-

to ha sido así, explica Luis Miguel Fernández, socio director de Aestimatio Abogados, por las sentencias contradictorias de las diferentes audiencias provinciales. Unas consideraban que no

pagar el alquiler, dentro del plazo previsto en el contrato entre propietario e inquilino, era un mero retraso y, por tanto, no era motivo de resolución del contrato. "Lo interpretaban como un abuso del

arrendador que trataba de resolver el contrato de renta antigua", señala Carlos García, de la Fundación de Derechos Civiles. Mien-

Pasa a la página 3

El escaso atractivo de las pujas

La 'subasta perfecta' sólo generó cinco ofertas para 125 inmuebles

La "subasta perfecta" celebrada en el Salón Inmobiliario se saldó con cinco pujas. Frente a 125 inmuebles ofertados, apenas un centenar de asistentes. El balan-

ce final habla por sí solo: pujas no es lo mismo que adjudicaciones, pues las cinco estaban por debajo de la rebaja máxima a la que los vendedores estaban dis-

puestos a llegar. Al cierre de la edición, ninguna de las operaciones se había logrado concretar.

Página 4

EL PAÍS.com
Subastas en los Juzgados de Madrid en www.elpais.com/Espana/Madrid

ADEMÁS

Al día Las ventas del Salón Inmobiliario Internacional de Madrid (Sima 09) han superado a las de la pasada edición. **Página 2**

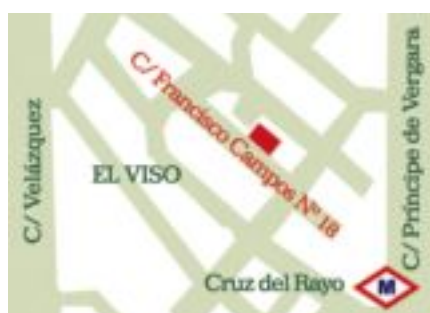
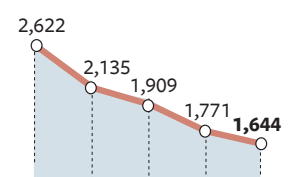
Soluciones Qué hacer ante la liberalización eléctrica. **Página 7**

Clasificados Más de 2.000 ofertas de inmuebles, por zonas y precios. **Páginas 9 a 19**

HIPOTECAS

Rebaja histórica
Las cuotas hipotecarias sufrirán la mayor caída desde desde que el Euríbor existe. **Página 4**

Euríbor (1 año)



Alquiler de viviendas y áticos de 1, 2 y 3 dormitorios con garaje en El Viso - Cruz del Rayo



El Patio de Francisco Campos
91 432 25 40

ALQUILERES

El drama de la sentencia del Supremo

Un propietario alega retrasos reiterados en el pago de las rentas y su inquilina denuncia décadas de acoso inmobiliario

Viene de la página 1

tras tanto, otras audiencias provinciales lo interpretaban como un impago que motivaba el desahucio.

Todo esto cambia ahora con la sentencia del Supremo. El mero retraso en el pago, aunque sea por un día, constituye un incumplimiento del contrato y procede el desahucio.

Pero detrás de esta sentencia se esconde un drama para sus protagonistas.

Hasta quince demandas de desahucio por falta de pago han cursado José Luis García Tudela y su esposa Pilar, contra su inquilina, M. A. G., que "cada vez que se enteraba de la inminente citación depositaba las cantidades debidas y paralizaba el proceso", según este propietario.

Lleva 26 años de pleitos y en ese tiempo se ha gastado 36.151 euros en abogados y procuradores. Dice haber acudido hasta cinco veces en un mes a cobrar la renta del piso situado en la calle de José Ortega y Gasset, en pleno barrio de Salamanca; un edificio de siete plantas y 46 viviendas que perteneció al marqués de San Miguel. "Lleva 40 años viviendo gratis, tengo que pagar para que ella viva en mi casa", dice García Tudela.

Sin embargo, M. A. G., de 72 años, habla de injusticia. Nació en esa casa y dice haber sufrido un acoso inmobiliario y personal en toda regla durante los últimos 30 años. "Llevamos nueve años depositando el dinero en el juzgado, y a través de abogados, porque este señor no nos pasaba las facturas o no recogía los giros", explica. Según la inquilina, una funcionaria sin demasiados problemas económicos, el propieta-

La inquilina recurrió el desahucio ante el Supremo, pero el alto Tribunal lo ha ratificado y sienta jurisprudencia

rio ha empleado todas las artimañas a su alcance para provocar el desahucio. "Decía que teníamos que abandonar el piso porque lo necesitaba su hija, cuando meses antes nos lo había intentado vender por un precio desorbitado". E incluso ha jugado con "denuncias falsas sobre agresiones falsas de mi familia a la suya. Y así lo ha hecho con el resto de vecinas del rellano, a quienes ha ido echando poco a poco", dice.

El contrato objeto de litigio es de renta antigua. Se firmó en 1965 por una cuantía de 313 pesetas. Actualmente, la renta ronda los 160 euros, cuando los pisos que van quedando vacíos en el mismo edificio se están alquilando por más de 1.000 euros mensuales.

Es en 2002 cuando García Tudela interpone una demanda contra M. A. G. para que abone la renta de marzo (166,09 euros), y se proceda a su desahucio. El abogado de la inquilina se retrasa, por descuido, en el depósi-

to del dinero, según ésta. En lugar de hacerlo antes del día 8, lo hace el día 23.

Pero el juzgado desestima la demanda al considerar que se trataba de un mero retraso de 15 días en el pago de la renta, señala el abogado del propietario, Antonio Miguel Gutiérrez, de Affirma Abogados.

García Tudela interpone contra dicha sentencia un recurso de apelación a la Audiencia Provincial de Madrid, que esta vez lo estima, puesto que en el contrato de alquiler se fijaba un plazo máximo de ocho días para el pago de la renta. La Audiencia dictó sentencia en febrero de 2004 y ordenó "el desahucio, resolviendo el contrato de arrendamiento existente entre las partes, sin haber lugar a la declaración de enervación de la acción, con imposición de costas a la demandada en primera instancia".

Es la inquilina —y es el primer precedente— quien recurre la sentencia ante el Tribunal Supremo, quien finalmente desestima el recurso de casación; confirma el desahucio, da la razón a García Tudela y condena a M. A. G. al pago de las costas.

57 euros de renta

Aunque el juzgado aún no ha fijado la fecha y hora del desalojo, la inquilina ha hecho la mudanza y se ha trasladado junto con su madre al piso de sus hijas. M. A. G. denuncia que, detrás de esta historia, se esconde acoso inmobiliario. Pese a la sentencia favorable, García Tudela quiere sacar los colores a la Administración de Justicia. "No nos ayudan. Los propietarios con alquileres de renta antigua no somos una ONG. Mientras la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) no sea derogada en su totalidad continuará el problema". Y es que en el mismo edificio existen 26 inquilinos que pagan menos de 165 euros al mes, algunos de ellos también arrendatarios de José Luis. Cuatro plantas más arriba hay una inquilina que abona 73 euros y otra 57 euros.

La entrada en vigor de la actual LAU permitió actualizar los contratos de renta antigua, pero no a todos los propietarios. Si no podían demostrar que sus inquilinos tenían ingresos superiores a los que marca la citada ley, no podían actualizarlas, por lo que, a día de hoy, sus rentas están congeladas, señala Carlos García. En cualquier caso, la actualización permitió subir algo las rentas, pero nunca a las cuotas de mercado, explica Luis Miguel Fernández.

Más allá de la casuística de esta historia, los expertos creen que la sentencia es positiva para el mercado de alquiler. Supone un paso más en la lucha para conseguir la seguridad jurídica de los propietarios y fomentar el alquiler. "Impide que el inquilino decida a su antojo cuándo



Un piso de este edificio ha sido el motivo del litigio que sienta jurisprudencia.

A.GARCÍA

pagar", dicen en Affirma. "Es un paso importante porque evita la frustración del propietario cuando el moroso paraliza los procesos una y otra vez", señala Carlos García.

"La sentencia es positiva pero me resisto a creer que los jueces vayan a tomar esta medida, cuando sólo existan uno o dos días de retraso", señala Isabel Arias, asociada de procesal del bufete Garrigues. Además, pone fin a las sentencias contradictorias. "Estas situaciones no pueden ser interpretativas, es importante para dar seguridad al propietario", señala Pere Macías, diputado de CIU y presidente y portavoz de la Comisión de Vivienda.

Juicio inevitable

Para Ana María Fuentes, portavoz de Vivienda del PSOE en el Congreso, "la sentencia está en la línea de la reforma normativa en marcha y facilitará su tramitación parlamentaria. Es un paso adelante en la activación del alquiler".

La resolución judicial, en todo caso, es una buena noticia para los arrendadores que ven cómo se van acotando las posibilidades de defraudación a los inquilinos morosos, señala Andrés Vilacoba, abogado de la Asociación de Defensa del Propietario de Vivienda.

Sin embargo, tampoco es un paso de gigante. "Tiene que existir una primera demanda. El proceso judicial es inevitable", dice el abogado del propietario de Ortega y Gasset. Según el INE, en España se tramitaron un total de 23.517 desahucios en 2008, un 50% más respecto al año anterior.

La duración de una demanda de desahucio desde que se presenta hasta que el inquilino desaloja por sentencia firme depende del juzgado, pero actualmente la media está entre los cinco y ocho meses, explican en Affirma. Otros juzgados se demoran más de un año.

¿Qué falta entonces? Todas las miradas están puestas en la reforma de la LEC y de la LAU, que buscan agilizar los procesos de desahucios y proteger a propietarios e inquilinos.

"La primera de las reformas aborda el tema de las notificaciones, lo que va a ser determinante para evitar los abusos y retrasar meses el procedimiento", señalan en la Fundación de Derechos Civiles. Coincide el abogado Vilacoba. "Es preciso crear juzgados especializados en materia de arrendamientos urbanos, así como otorgarles la competencia de notificación. Esto rebajaría el tiempo de respuesta de la justicia". Una de las propuestas de CIU es la agilidad en los señalamientos, "que cuando haya una sentencia se ejecute".

La asociación CecuMadrid recuerda que "es deseable que también se obligue a los dueños a reparar los desperfectos".

Más cerca de la reforma de las leyes

En diciembre de 2008, el Consejo de Ministros aprobó el proyecto de ley por el que se cambian la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) y la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). En estos momentos se está negociando con los grupos parlamentarios.

La próxima semana se presenta la ponencia para debatir las enmiendas a las tres normas. La idea es aprobar los textos más adelante en la Comisión de Vivienda del Congreso. Pere Macías, presidente de esta comisión, confía en que en junio el texto esté listo para pasar al Senado.

Respecto a la LAU, se amplían los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato de alquiler. Al supuesto en que el propietario necesita ocupar la vivienda para uso propio se une la posibilidad de que la necesite para sus padres o hijos. Para evitar fraudes, se prevé que tal circunstancia deberá hacerse constar en el contrato de alquiler.

Otra norma en modificación es la LEC. Los cambios introduci-

dos en la misma están orientados a la agilización de los procesos de desahucio y de reclamación de rentas debidas. Tiene por objeto mejorar la seguridad y las garantías del propietario y del inquilino. La reforma ofrece varias mejoras. Permitirá 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. La reforma permitirá que las acciones de desahucio y 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.

Por lo que respecta a la sentencia de condena al pago de rentas, ésta incluirá las que se devenguen hasta la entrega de la casa. Se reducirá 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.