

REAL ESTATE & LITIGATION ALERT

» NUEVA LEY DE MEDIDAS DE FOMENTO Y AGILIZACIÓN PROCESAL DEL ALQUILER Y DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

El 24 de noviembre fue publicada en el BOE 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.

Esta Ley supone la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil, para impulsar el desarrollo del mercado del alquiler, y la Ley de Propiedad Horizontal, para facilitar actuaciones que mejoren la eficiencia energética de los edificios.

Ley de Arrendamientos Urbanos

- ▶ Esta norma amplía 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 añade ahora la posibilidad de que la necesite para sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción (hijos y padres) o para su cónyuge en los supuestos de sentencia judicial firme de divorcio o nulidad matrimonial. Paralelamente, en garantía a la seguridad jurídica, se prevé que todas estas circunstancias deberán constar expresamente en el contrato de arrendamiento.
- ▶ A efectos prácticos, se podría establecer en el contrato una cláusula similar a la siguiente:

“Llegado el vencimiento del presente contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de acuerdo con la redacción dada por 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, no procederá la prórroga obligatoria del arrendamiento por tener prevista la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí, o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial, y cuya confirmación deberá ser manifestada por el arrendador al arrendatario con un mes de antelación como mínimo, a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.”

Ley de Enjuiciamiento Civil

- ▶ Se amplía el ámbito del juicio verbal para que puedan sustanciarse por este procedimiento las reclamaciones de rentas derivadas del arrendamiento cuando no se acumulan al desahucio, lo que permite salvar la relación arrendaticia. Hasta ahora se dificultaba porque el propietario acreedor de rentas o cantidades debidas se veía obligado a acumular su reclamación a la del desahucio si quería acudir al juicio verbal, más sencillo y rápido que el juicio ordinario.
- ▶ 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, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Con anterioridad a la presente modificación, estas resoluciones judiciales sólo obligaban al pago de las rentas no satisfechas hasta que se ha interpuesto la demanda, de manera que si desde ese momento se acumulaban nuevas mensualidades sin pagar, el arrendador se veía obligado a ir de nuevo a juicio.
- ▶ 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 ley reduce a 15 días el plazo mínimo para que pueda alcanzarse dicha transacción. 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.

- ▶ Se reduce de 2 meses a 1 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. El arrendatario podrá evitar el inicio del proceso si paga las mensualidades atrasadas en este plazo.

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.

Ley de Propiedad Horizontal (mejora energética e hídrica 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 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 que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos (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 que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, en cuyo caso sólo se repercutirá el coste para aquellos que hayan votado a favor del acuerdo y se beneficien de la mejora, como ya ocurría con la instalación de paneles solares, por ejemplo.
- ▶ Por otra parte, y 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

Más información:

José Miguel Martín Zamorano
E: josemiguel.martinzamorano@cms-asl.com

Luis Vidal
E: luis.vidal@cms-asl.com
T: +34 91 451 93 24

Angel Vizcaíno
E: angel.vizcaino@cms-asl.com
T: +34 91 451 40 57

CMS y oficinas asociadas



Facts and Figures

- 53 offices
- 47 cities
- 27 countries:
 - European countries
 - Austria, Belgium, Bosnia and Herzegovina, Bulgaria, Croatia, Czech Republic, France, Germany, Hungary, Italy, The Netherlands, Poland, Romania, Russia, Serbia, Slovakia, Slovenia, Spain, Switzerland, Ukraine and United Kingdom
 - Outside Europe
 - Algeria, Argentina, Brazil, China, Morocco and Uruguay
- c 600 partners
- > 2,400 total lawyers
- c 4,600 total staff
- Combined annual turnover: EUR 827 million (2008)



CMS Adonino Ascoli & Cavasola Scamori (Rome); CMS Albiñana & Suárez de Lezo, S.L.P. (Madrid); CMS Bureau Francis Lefebvre (Paris); CMS Cameron McKenna LLP (London); CMS DeBacker (Brussels); CMS Darks Star Busmann (Amsterdam); CMS von Erlach Henrich Ltd. (Zurich); CMS Hasche Sigle (Berlin) and CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH (Vienna). Head office of each firm in brackets.

CMS Albiñana & Suárez de Lezo, C/ Génova, 27 – 28004 Madrid – España

T +34 91 451 93 00 – F +34 91 442 60 45 – madrid@cms-asl.com

CMS Albiñana & Suárez de Lezo es una de las firmas de abogados con más historia y prestigio del mercado español, con oficinas en Madrid, Sevilla y Marbella. Combinamos tradición y vanguardia, experiencia e innovación como valores para lograr la máxima satisfacción de los clientes.

Con más de 80 abogados, nuestra finalidad es mantener una relación estrecha de trabajo con el cliente para comprender y anticipar sus necesidades y estar a su entera disposición para llevar a cabo sus objetivos de negocio.

Depacho multidisciplinar, ofrecemos a través de nuestras distintas áreas de experiencia un servicio completo de asesoramiento legal y fiscal que cubre todas las necesidades de nuestros clientes.

CMS Albiñana y Suárez de Lezo pertenece a la organización CMS, organización de los mayores despachos europeos.

www.cms-asl.com

CMS oficinas y oficinas asociadas: Amsterdam, Berlin, Brussels, London, Madrid, Paris, Rome, Vienna, Zurich, Aberdeen, Algiers, Antwerp, Arnhem, Beijing, Belgrade, Bratislava, Bristol, Bucharest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Cologne, Dresden, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Kyiv, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Milan, Montevideo, Moscow, Munich, Prague, Sao Paulo, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Utrecht, Warsaw and Zagreb.

Asimismo, la organización está asociada con la firma de abogados "The Levant Lawyers" con oficinas en Beirut, Abu Dhabi y Kuwait City.