



Manuel Lamela Fernández
Socio-director de Accountax Madrid

Algunas cuestiones procesales derivadas de la nueva Ley de Vivienda

En el artículo del pasado mes hice un breve repaso de las principales novedades con las que el legislador nos ha obsequiado en la nueva Ley de Vivienda, aprobada el pasado mes de mayo y, tras desear que en el trámite del Senado se produjera algún cambio (a mejor), concluía diciendo que, en un siguiente artículo, comentaría algunas novedades procesales, que en línea con el resto del nuevo texto legal, no ayudan precisamente a los propietarios de viviendas a defender sus derechos frente arrendatarios incumplidores, negligentes, perturbadores ni tampoco frente a la cada vez más preocupante y grave realidad de los *okupas*.

Pues bien, en el Senado, como era previsible, todo quedó igual, pero parece ser que la única buena noticia para propietarios arrendadores y para los que intentan acceder a una vivienda asequible es que una buena parte de la Ley no será aplicada por ayuntamientos y comunidades autónomas que cuenten con Gobiernos que han comprometido tal decisión durante el reciente proceso electoral. Sin embargo, es preciso subrayar que no siendo el enjuiciamiento civil competencia autonómica ni local, las modificaciones que se incorporan a este respecto si se aplican en todo proceso civil.

Son medidas que se explican o justifican por razones de “vulnerabilidad” social y económica, es decir por lo que se ha venido a llamar el “escudo social”, pero que adolecen del justo equilibrio entre partes, y cargan a los propietarios y arrendadores con el “coste del escudo”, sin pensar que en no pocos casos también los pequeños propietarios son vulnerables y necesitan de un “escudo” que los defienda frente a los abusos y transgresiones contractuales que de facto cada vez mas arrendatarios y okupas ejecutan amparados por lagunas legales, procesos farragosos e interminables, y leyes que se centran más en reconocer derechos que en establecer mecanismos ágiles para su protección. En concreto, me voy a permitir destacar alguna de las novedades que a mi juicio se convierten en excesivas cargas procesales para los que intentan valer sus legítimos derechos en un Tribunal de Justicia: · Cuando un Juzgado fije una fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda de manera no ajustada a derecho, el juez está obligado a notificárselo a la Administración competente “por si procediera su actuación” por tratarse en personas en situación de riesgo o de exclusión social.



- El demandante tiene la obligación (para la admisión a trámite su demanda) de indicar si para el demandado ocupante (ilegal) es o no su vivienda habitual.
- También tiene la obligación de acreditar si es o no gran tenedor, aportando certificación del Registro de la Propiedad con sus bienes.
- Si es gran tenedor el demandante, se invierte la carga de la prueba en el proceso y es el actor el que debe acreditar si el ocupante demandado se encuentra o no en situación de vulnerabilidad.
- Cuando demandante es gran tenedor, el demandado ocupante ha convertido el inmueble arrendado u ocupado en su vivienda habitual, y además está en situación de vulnerabilidad, se exige preceptivamente acreditar la existencia de un previo procedimiento de conciliación que será establecido por la Administración competente.
- La protección, en situación de vulnerabilidad, se amplía en procedimientos de recuperación de una finca, rústica o urbana, ocupada ilegalmente.



■

Las clases económicamente más fuertes serán las únicas que podrán acreditar una solvencia suficiente al arrendador

■

· En el caso de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual, también se extiende la protección del ocupante de la vivienda en situación de vulnerabilidad en similares términos a los del desahucio. Lo mismo se contempla igualmente para el caso de subasta de bienes inmuebles en situaciones de vulnerabilidad.

· Finalmente, cuando se dicte una resolución judicial que tenga por objeto el lanzamiento de un ocupante, la resolución deberá incluir el día y la hora exacta en que se procederá a ello. Con ello se “facilita” el “show mediático” y la “presión y protesta callejera” frente a este tipo de decisiones judiciales.

Del condensado repaso realizado a la nueva Ley, podemos concluir que estamos ante una norma que da la espalda tanto a potenciales arrendadores como a los arrendatarios por estar construida en un “mundo feliz ideologizado” ajeno a la realidad social y económica del país y del mercado de alquiler.

En no mucho tiempo tendremos menos vivienda en alquiler y serán las clases económicamente más fuertes las únicas que podrán acreditar una solvencia suficiente al arrendador para pagar la renta exigida y evitarle la tortura procesal de los procedimientos de reclamación y desahucios diseñados en la nueva norma.

La Ley, además, renuncia a resolver de manera ágil y segura el fenómeno creciente de la *okupación* pasando casi a incentivarla al establecer procesos judiciales que dejan de ser garantes para el propietario agraviado y pasan a ser garantistas para el *okupa*.

El criticado, a lo largo de decenios, de manera justificada, como “intervencionismo franquista” en el mercado de alquiler de vivienda, resucita y se supera con la nueva normativa, que a pesar de su etiqueta de “progresista y social”, es a mi juicio regresiva y antisocial, dificultando de una parte a las nuevas generaciones un más fácil acceso a una vivienda digna a precios asequibles y desprotegiendo a los propietarios de su legítimo derecho a defender su derecho a la propiedad de manera eficaz y ágil. Y que no nos digan que va en contra de los “grandes tenedores” o de los que algunos llaman “fondos buitres”, porque la inmensa mayoría de nuestros arrendadores son pequeños ahorradores que, con su trabajo y años compran un inmueble con la finalidad de poderlo alquilar y poder tener una renta digna que complementa en su día su pensión de jubilación.