



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

IX LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

6 de julio de 2009

Núm. 32-1

INFORME DE LA PONENCIA

121/000031 Proyecto de Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios [procedente del Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios (121/000016) y la Proposición de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago, y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social (122/000010)].

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes Generales del Informe conjunto emitido por las Ponencias relativo al Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios (núm. expte. 121/000016) («BOCG. Congreso de los Diputados, serie A, núm. 16-1, de 19 de diciembre de 2008) y la Proposición de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago, y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social (núm. expte. 122/000010) («BOCG. Congreso de los Diputados», serie B, núm. 28-1, de 11 de abril de 2008).

El nuevo texto resultante de la unificación de las iniciativas legislativas citadas, se denominará «Pro-

yecto de Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios [procedente del Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios (121/000016) y la Proposición de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago, y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social (122/000010)]» (núm. expte. 121/000031), tal como figura en el Anexo al Informe de la Ponencia.

Palacio del Congreso de los Diputados, 30 de junio de 2009.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

A la Comisión de Justicia

Las Ponencias encargadas de redactar el Informe relativo al Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios (núm. expte. 121/000016) y la Proposición de Ley Orgánica de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en orden a una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago, y de ayuda a situaciones de alta vulnerabilidad social (núm. expte. 122/000010), integradas por los Diputados Excmos. Sres. D.^a Ana Fuentes Pacheco (GS), D. Josep Antoni Santamaría i Mateo (GS), D.^a Meritxel Cabezon Arbat (GS), D. Vicente Ferrer Roselló (GP), D. Pablo Matos Mascareño (GP), D. Jordi Jané i Guasch (GC-CiU), D. Emilio Olabarría Muñoz (GV-EAJ-PNV), D. Joan Herrera Torres (GER-IU-ICV) y D. José Luis Perestelo Rodríguez (GMx), ha estudiado con todo detenimiento dicha iniciativa, así como las enmiendas presentadas a la misma, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento elevan a la Comisión el siguiente

INFORME

1.º La Ponencia aprueba, con el voto a favor de los Grupos Socialista, Catalán y Mixto (Coalición Canaria) y la abstención de los Grupos Popular y de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya-Verds, el informe que se adjunta como anexo, a la vista del texto único aprobado por las Ponencias en su reunión de fecha 17 de junio de 2009, así como de las enmiendas y propuestas de modificación presentadas por los Grupos Parlamentarios, bajo la rúbrica que figura al inicio del Anexo.

2.º En particular, la Ponencia propone a la Comisión la incorporación de las siguientes enmiendas:

a) La núm. 1 del Grupo Parlamentario Vasco, de las presentadas al Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios (núm. expte. 121/000016).

b) Las núms. 29 y 31 del Grupo Parlamentario Popular, de las presentadas al Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios (núm. expte. 121/000016).

c) Las núms. 14 y 15 del Grupo Parlamentario Socialista, de las propuestas presentadas al texto único.

3.º Asimismo, la Ponencia propone la incorporación de las siguientes enmiendas transaccionales:

a) La ponencia propone la aceptación de una enmienda transaccional a la enmienda núm. 2 del Grupo

Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya-Verds, en los siguientes términos:

«Artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

Dos. 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 o rústica 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 su 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, excepto que el cobro no hubiese tenido lugar por causas imputables al arrendador, 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.

5. La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas, salvo que las rentas y cantidades debidas no se hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador.»

b) A la enmienda núm. 30 del Grupo Popular se ha presentado la siguiente enmienda transaccional, cuya aceptación propone la Ponencia:

«Artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

(...)

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

En los procesos de desahucio de finca urbana o rústica 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 de forma fehaciente con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador al que éste no se hubiese opuesto, se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.»

c) La Ponencia propone la aceptación de una enmienda transaccional a las enmiendas núms. 13 del Grupo Catalán-CiU y 7 del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya-Verds, en los siguientes términos:

«Al artículo tercero. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

En el apartado 3. Añadir un tercer párrafo del siguiente tenor:

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 de la misma.»

d) En consecuencia, tomando como base la transacción a las enmiendas núms. 13 del Grupo Catalán-CiU y 7 del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya-Verds, la Ponencia propone la siguiente modificación del último párrafo de la Exposición de motivos del texto único:

«Finalmente, el artículo tercero modifica la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar que las comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos para la realización de obras y la instalación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del edificio, lo que permitirá a los hogares españoles reducir el coste de la factura energética y contribuirá a combatir el cambio climático. Este objetivo inspira también el régimen aplicable a la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos de los edificios.»

4.º El Grupo Catalán-CiU manifiesta que retira todas sus enmiendas salvo la propuesta presentada al texto único (núm. 13) y las enmiendas núms. 43, 44, 47, 48, 51, 52, 71 y 72 presentadas al Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y la

eficiencia energética de los edificios (núm. expte. 121/000016).

Palacio del Congreso de los Diputados, 23 de junio de 2009.—**Ana Fuentes Pacheco, Josep Antoni Santamaría i Mateo, Meritxell Cabezón Arbat, Vicente Ferrer Roselló, Pablo Matos Mascareño, Jordi Jané i Guasch, Emilio Olabarría Muñoz, Joan Ridao i Martín y José Luis Perestelo Rodríguez**, Diputados.

ANEXO

PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE FOMENTO Y AGILIZACIÓN PROCESAL DEL ALQUILER Y DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS (PROCEDENTE DEL PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS (121/000016) Y LA PROPOSICIÓN DE LEY ORGÁNICA DE MODIFICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA 6/1985, DE 1 DE JULIO, DEL PODER JUDICIAL; DE LA LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, EN ORDEN A UNA MAYOR AGILIDAD DE LOS DESAHUCIOS POR FALTA DE PAGO, Y DE AYUDA A SITUACIONES DE ALTA VULNERABILIDAD SOCIAL (122/000010))

Exposición de motivos

I

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.

Sin embargo, el alquiler no ha sido la opción mayoritariamente escogida por los ciudadanos en los últimos años para acceder a la vivienda. A la preferencia generalizada por la compra han contribuido diversos factores, como las propias características del mercado de vivienda en alquiler, los incentivos ofrecidos por los poderes públicos y unas condiciones financieras favorables al endeudamiento. Todo ello contribuyó a que, lejos de incrementarse, en términos relativos el porcentaje de vivienda en alquiler fuera perdiendo terreno en beneficio de la vivienda en propiedad. De hecho, el alquiler en España representa tan sólo el 11 por ciento del mercado de vivienda, cuando la media europea está situada en el entorno del 40 por ciento.

Si bien es cierto que en los últimos años esta situación descrita ha empezado a cambiar y, de hecho, ya se incrementan más los nuevos hogares que acceden a una vivienda en régimen de alquiler que los que acceden a ella en régimen de propiedad, siguen siendo necesarias medidas de estímulo, tanto las 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 fortalecer la seguridad jurídica de las partes y a fomentar el incremento de la oferta en el mercado del alquiler, de las que se ocupa esta Ley.

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, representando, aproximadamente, 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.

Con este objeto, se modifican 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.

II

El artículo primero modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos para ampliar los supuestos en que no procede la prórroga obligatoria del contrato, de tal modo que se extiende a aquellos casos en que el arrendador tenga necesidad de ocupar la vivienda para sus familiares en primer grado, es decir, para los padres y los hijos **o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial**, siempre que así se haya hecho constar expresamente en el contrato para evitar fraudes y preservar la necesaria seguridad jurídica.

El artículo segundo modifica diversos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el propósito de mejorar y agilizar los procesos de desahucio, salvaguardando en todo caso los derechos y garantías que protegen al inquilino de buena fe.

Así, por ejemplo, se someten al mismo régimen jurídico los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas y los procesos de desahucio por expiración legal o contractual del plazo del arrendamiento. Se amplía también 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, en su caso, la relación arrendaticia, algo que 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. Igualmente, cuando las reclamaciones de rentas o de cantidades debidas accedan al proceso monitorio y se formule oposición por el arrendatario, la resolución definitiva seguirá los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía. Además, en varios supuestos se reducen plazos y se eliminan trámites no sustanciales que hasta ahora dilataban en exceso la conclusión del proceso.

Finalmente, el artículo tercero modifica la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar que las comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos para la realización de obras y la instalación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del edificio, lo que permitirá a los hogares españoles reducir el coste de la factura energética y contribuirá a combatir el cambio climático. **Este objetivo inspira también el régimen aplicable a la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos de los edificios.**

Artículo primero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, 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 o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

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 **o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial** 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 indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indem-

nizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiese tener lugar por causa de fuerza mayor.»

Artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

Uno. 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 trámite 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.»

Dos. 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 o rústica 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 su 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, **excepto que el cobro no hubiese tenido lugar por causas imputables al arrendador**, 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.

5. La resolución que declare enervada la acción de desahucio condenará al arrendatario al pago de las costas devengadas, **salvo que las rentas y cantidades debidas no se hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador.**»

Tres. Se introduce un nuevo apartado 4 al artículo 33, que queda redactado del siguiente modo:

«4. En los juicios a los que se refiere el apartado anterior, el demandado deberá solicitar el reconocimiento del derecho de asistencia jurídica gratuita o interesar la designación de abogado y procurador de oficio dentro de los tres días siguientes al de la notificación de la demanda. Si la solicitud se realizara en un momento posterior, la falta de designación de abogado y procurador por los colegios profesionales no suspenderá la celebración del juicio, salvo en los supuestos contemplados en el párrafo segundo del artículo 16 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita.»

Cuatro. 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 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 1.º del apartado 1 del artículo 250, se **entenderá que si las partes no han acordado señalar en el contrato de arrendamiento un domicilio en el que se llevarán a cabo los actos de comunicación, éste será, a todos los efectos, 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 oficial.»

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

«En los procesos de desahucio de finca urbana o rústica 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 pudiese hallársele ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el segundo párrafo del

número 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado **de forma fehaciente** con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador **al que éste no se hubiese opuesto**, se procederá, sin más tramites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.»

Seis. El artículo 220 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 220. Condenas a futuro.

1. Cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte.

2. En los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, **y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda**, la sentencia incluirá la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.»

Siete. Se modifica el ordinal 6.º 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.»

Ocho. Se modifica el ordinal 1.º del apartado 1 del artículo 250, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.»

Nueve. La regla 9 del artículo 251 queda redactada del siguiente modo:

«9. En los juicios sobre arrendamientos de bienes, salvo cuando tengan por objeto reclamaciones de las rentas o cantidades debidas, la cuantía de la demanda será el importe de una anualidad de renta, cualquiera que sea la periodicidad con que ésta aparezca fijada en el contrato.»

Diez. La regla 2 del artículo 252 queda redactada del siguiente modo:

«2. Si las acciones acumuladas provienen del mismo título o con la acción principal se piden accesorialmente intereses, frutos, rentas o daños y perjuicios, la cuantía vendrá determinada por la suma del valor de todas las acciones acumuladas. Pero si el importe de cualquiera de las acciones no fuera cierto y líquido, sólo se tomara en cuenta el valor de las acciones cuyo importe sí lo fuera.

Para la fijación del valor no se tomarán en cuenta los frutos, intereses o rentas por correr, sino sólo los vencidos. Tampoco se tomará en cuenta la petición de condena en costas.

Sin perjuicio de lo anterior, si las acciones acumuladas fueran la de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y la de reclamación de rentas o cantidades debidas, la cuantía de la demanda vendrá determinada por la acción de mayor valor.»

Once. 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 quince días 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.»

Doce. El apartado 3 del artículo 438 queda redactado del siguiente modo:

«3. No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:

1. La acumulación de acciones basadas en unos mismos hechos, siempre que proceda, en todo caso, el juicio verbal.

2. La acumulación de la acción de resarcimiento de daños y perjuicios a otra acción que sea prejudicial de ella.

3. La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho.»

Trece. El apartado 3 del artículo 440 queda redactado del siguiente modo:

«3. En los casos de demandas de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, se indicará, en su caso, en la citación para la vista, la posibilidad de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 22 de esta Ley, así como, si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, que la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21, a cuyo fin se otorgará un plazo de cinco días al demandado para que manifieste si acepta el requerimiento.

En todos los casos de desahucio también se aparecerá al demandado en la citación que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia, el sexto día siguiente a contar del señalado para la vista. Igualmente, en la resolución de admisión se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá producirse antes de un mes desde la fecha de la vista, advirtiendo al demandado que, en caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.»

Catorce. 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 diez 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 quince días desde la finalización de dicho periodo voluntario. Del mismo modo, en las sentencias de condena por incomparecencia del demandado, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite.»

2. No producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumarias»

Quince. Se añade un nuevo párrafo al artículo 494 con la siguiente redacción:

No procederá el recurso de queja en los procesos de desahucios de finca urbana y rústica, cuando la sentencia que procediera dictar en su caso no tuviese la consideración de cosa juzgada.

Dieciséis. Se añade un nuevo párrafo al apartado 2 del artículo 497, con la siguiente redacción:

«2. Cuando se trate de sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandado citado en forma no hubiera comparecido en la fecha o en el plazo señalado en la citación, la notificación se hará por medio de edictos fijando copia de la sentencia en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.»

Diecisiete. Se añaden nuevos apartados 3 y 4 del artículo 549, que quedan redactados del siguiente modo:

«3. En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, la solicitud de su

ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de la sentencia sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la citación al demandado.

4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos.»

Dieciocho. Se modifica el apartado 4 del artículo 703, que queda redactada del siguiente modo:

«4. Si con anterioridad a la fecha fijada para el lanzamiento, en caso de que el título consista en una sentencia dictada en un juicio de desahucio de finca urbana, se entregare la posesión efectiva al demandante antes de la fecha del lanzamiento, acreditándolo el arrendador ante el Tribunal, se dictará auto declarando ejecutada la sentencia y cancelando la diligencia, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta del estado en que se encuentre la finca.»

Diecinueve. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 818, que queda redactado del siguiente modo:

«3. En todo caso, cuando se reclamen rentas o cantidades debidas por el arrendatario de finca urbana y éste formule oposición, el asunto se resolverá definitivamente por los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía.»

Veinte. Se modifica la letra b) del apartado 2 de la disposición adicional quinta, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Desahucios de finca urbana por expiración legal o contractual del plazo o por falta de pago de rentas o cantidades debidas y, en su caso, reclamaciones de estas rentas o cantidades cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio.»

Artículo tercero. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal,

de modo que los apartados 3 y 4 quedan redactados del siguiente modo:

«3. El establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los mencionados en el apartado anterior que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, 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. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios.

No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en el apartado anterior.

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 de la misma.

4. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.»

Disposición adicional única. Ayudas a inquilinos con alta vulnerabilidad social.

En las ayudas estatales para facilitar el acceso a la vivienda y su disfrute efectivo se prestará especial atención a las circunstancias de los inquilinos que se encuentren en situación de baja capacidad económica y alta vulnerabilidad social.

Disposición transitoria única.

Lo dispuesto en el artículo segundo de esta Ley será de aplicación en los procesos que se incoen con posterioridad a su entrada en vigor. No obstante lo anterior, a partir de la sentencia que recaiga en procesos ya iniciados en el momento de su entrada en vigor, se aplicará a todos los efectos esta Ley.

Disposición final primera. Título competencial.

1. Los artículos primero y tercero de esta Ley se dictan al amparo de la competencia que corresponde al

Estado conforme al artículo 149.1.8.^a de la Constitución.

2. El artículo segundo de esta Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado conforme al artículo 149.1.6.^a de la Constitución, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas.

Disposición final segunda. Entrada en vigor de la Ley.

Esta Ley entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 91 384 15 00. Fax: 91 384 18 24



Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**