



# **CORTES GENERALES**

## **DIARIO DE SESIONES DEL**

# **CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

## **COMISIONES**

**Año 2009**

**IX Legislatura**

**Núm. 201**

## **VIVIENDA**

**PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. PERE MACIAS I ARAU**

**Sesión núm. 10**

**celebrada el jueves 19 de febrero de 2009**

Página

### **ORDEN DEL DÍA:**

**Celebración de las siguientes comparecencias para informar sobre la problemática de la vivienda en alquiler y su régimen jurídico:**

- |                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| — De don Daniel Loscertales Fuertes. (Número de expediente 219/000146.) . . . . . | 2  |
| — De don Santiago Martínez Saurí. (Número de expediente 219/000147.) . . . . .    | 12 |

Se abre la sesión a las once y treinta minutos de la mañana.

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a dar inicio a esta sesión de la Comisión de Vivienda.

Me van a permitir las señoras y señores diputados y asistentes a esta sesión que me permita una pequeña licencia, que es felicitar a todos los miembros de esta Comisión, por cuanto la Mesa del Congreso, como ustedes saben, sigue la actividad parlamentaria y cada determinado periodo hace un balance de la actividad parlamentaria de las distintas comisiones. Esta, que es una Comisión nueva, con un contenido importante pero novedoso, es la cuarta o la quinta Comisión en cuanto a actividad de todas las comisiones de la Cámara. Esto es mérito de todos ustedes, señoras y señores diputados, también de nuestra letrada y de todas las personas que están trabajando en la misma. Ello nos obliga a seguir siendo exigentes, a seguir trabajando mucho, porque lógicamente la problemática de la vivienda en nuestro país es muy importante y, como mínimo, esta pequeña satisfacción de esta gran actividad de la Comisión quiero que conste en el «Diario de Sesiones», porque es fruto del trabajo de todos ustedes.

### **COMPARECENCIAS PARA INFORMAR SOBRE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN ALQUILER Y SU RÉGIMEN JURÍDICO:**

#### **— DE DON DANIEL LOSCERTALES FUERTES. (Número de expediente 219/000146.)**

El señor **PRESIDENTE**: Iniciamos ya las sesiones de este nuevo periodo. Hoy vamos a celebrar dos comparecencias. En primer lugar, quiero saludar a los dos comparecientes y a las personas que los acompañan, don Daniel Loscertales Fuertes y don Santiago Martínez Saurí. El motivo es informar sobre la problemática de la vivienda en alquiler y su régimen jurídico, atendiendo a que tenemos dos iniciativas, una proposición de ley y un proyecto de ley que se va a debatir próximamente en la Comisión de Justicia, y creo que es muy oportuna la opinión de tan distinguidos expertos. Les doy la bienvenida. Primero es el turno de don Daniel Loscertales Fuertes, a quien ya doy la palabra.

Don **DANIEL LOSCERTALES FUERTES**: En primer lugar, muchas gracias a la Comisión, a su esidente y al señor Matos —que me llamó directamente— por la invitación. Yo soy un profesional independiente y siempre he estado dispuesto a colaborar con este Congreso y con las actividades de mi país, fueren cuales fueren y en el momento en que fueren. Ya colaboré con Cristina Narbona hace muchísimos años con la Ley de Arrendamientos Urbanos; con Margarita Mariscal, en su momento, en parte de la Ley de Enjuiciamiento Civil y mucho con todos los grupos políticos cuando la Ley de Propiedad Horizontal, hasta tal punto que tengo el honor

de que en el Congreso de los Diputados todos los grupos hicieron constar su agradecimiento por mi colaboración, y así consta en el «Diario de Sesiones». Me premiaron con su amistad y, en un exceso, hicieron esto que para mí fue una satisfacción y un orgullo. A partir de entonces siempre que he podido y que me lo han pedido he estado a su disposición y hoy, vuelvo a repetir, es un honor y una satisfacción estar en la Comisión de Vivienda, para hablar sobre un tema que socialmente es trascendente y que es el de vivienda. Yo siempre digo que las leyes que regulan la vivienda son las más importantes que se pueden dar en un país. Tiene, evidentemente, mucha más prensa cualquier otra. Yo recuerdo aquella ley de la patada en la puerta, del señor Corcuera, de la que continuamente se hablaba en los periódicos.

Esa ley u otra, sea del partido que fuere. La vivienda es una cuestión que afecta a todas las personas; todo el mundo vive en una vivienda, en propiedad o en arrendamiento. Por lo tanto, creo que no hay leyes más sociales, que afecten más a la sociedad que aquellas que se refieren a la vivienda. Sé el tiempo que tengo y no lo voy a agotar —espero que tenga más preguntas de SS.SS.—, pero no voy a hacer una exposición larga sobre lo que es la vivienda en España, porque todos los sabemos. Me voy a limitar a tocar los temas que están previstos en la reforma que ahora mismo está en la Comisión de Justicia, en la que sé que algunos parlamentarios de esta Comisión van a participar, porque es como el comienzo de una renovación que hay que ir haciendo.

Una de las cosas que quedó pendiente cuando se elaboró la LAU actual fue un encargo que nos hicieron los miembros de la Comisión en aquel momento en el sentido de que había que hacer un texto refundido de la misma. Esto, quizá porque es un trabajo técnico muy importante, no se ha hecho. Y es una pena, porque ahora mismo tenemos un complejo sistema jurídico de relaciones de arrendamientos urbanos. Tenemos tres leyes en vigor: el texto refundido de 1964, el Decreto-ley 2/1985 y la LAU actual. Y son distintas. Yo, que con relativa frecuencia hablo con abogados, en conferencias, y con otros profesionales, sé que es una cuestión complicada. Porque cuando uno va a un despacho y dice que tiene un problema, lo primero que tienen que preguntar al cliente es: ¿de qué fecha es su contrato? Porque, dependiendo de la fecha del contrato las relaciones jurídicas son completamente diferentes y las exigencias, también. Salvo en los aspectos procesales, hay muchos aspectos, por ejemplo el retracto es totalmente distinto, y el traspaso no existe ahora y sí en los contratos anteriores a la Ley de 1994. O sea que cuando ustedes vean un local nuevo en el que se anuncia que se traspasa, no es verdad, salvo que sea antiguo, porque los nuevos no se pueden traspasar. Las causas de resolución de los contratos no son las mismas dependiendo de la fecha. Por decir un ejemplo, en los contratos anteriores, si una persona cambia de actividad —por ejemplo, pasar de una casa de citas a una casa de monjas, cosas tan tremendas como estas—, mientras no haga unas obras inconcebibles, este

cambio de actividad no da lugar a la resolución. Y eso sí ocurre ahora en los nuevos contratos, por el artículo 1.124 del Código Civil en relación con el 27 de la LAU. No vale decir que esto es malo, o esto es bueno, o está castigado o no, porque depende de la fecha. Y este es un trabajo que queda pendiente, y no sé cuándo se hará —si se hace—, igual que se hizo en su momento, en 1964, un texto refundido que recoja todos los arrendamientos en general.

Sobre los arrendamientos urbanos tengo una idea bastante concreta. El arrendamiento en España siempre ha estado en niveles bajos. Antiguamente estaba más alto. En el año 1985 estábamos en torno al 9 por ciento; ahora creo que estamos igual o menos. En esa fecha salió el denostado decreto Boyer, el Real Decreto 2/1985. Y curiosamente con este decreto-ley el nivel subió al 20 por ciento. Yo soy partidario —quizá no tanto como lo que fijaba el Real Decreto-ley 2/1985— de la libertad de pactos, con todas las premisas y todas las vigilancias que queramos, pero en principio estoy a favor de la libertad de pactos. En la actual Ley de Arrendamientos el arrendamiento es fijo, de cinco años, pero estos cinco años están sujetos de tal manera por la LAU que están mucho peor que aquellos de la Ley de 1964. En la ley de 1964, menos a la prórroga forzosa, era posible renunciar a todo. Se podía renunciar, por ejemplo, al retracto; se podía pactar quién pagaba las obras, quién no pagaba la comunidad. Todas esas cuestiones eran libres de pacto. En la ley actual no hay libertad ni siquiera al pacto. Los cinco primeros años son absolutamente intocables, pase lo que pase. El artículo 20, si no recuerdo mal, dice que no se podrán subir los gastos de comunidad más del doble del IPC. Ahora, afortunadamente, está bajando el petróleo, pero si hubiera sido el año pasado en el que el petróleo estaba a 140 ó 150 euros el litro, y la comunidad tiene obligación para dar calefacción, de subir un poco más del doble del IPC, si este ha sido el 3 o el 2, más del 4 por ciento el gasto de calefacción y el arrendador no puede repercutir más que el doble del IPC. Por tanto, tendrá que pagar la calefacción para que se caliente el arrendatario. Yo soy arrendatario de mis locales, o sea, que no es que esté en contra de los arrendatarios, pero hay que tener un poco de sentido común en estas cuestiones. Con esta norma lo cierto es que hemos vuelto a bajar al 9 por ciento de arrendamientos.

Una de las cuestiones que se plasma en la reforma que se quiere hacer es el famoso artículo 9, en el que solo el arrendador podía pedir para sí mismo la vivienda en esos cinco años en caso de necesidad y siempre que lo hubiera puesto previamente en el contrato. Ahora se quiere alargar. Yo quiero decir a los señores diputados con todas mis fuerzas —los que participen en la Comisión de Justicia que lo hagan llegar a sus compañeros— que como está prevista la ley no se va a ningún lado. No se puede poner que será en el primer grado de consanguinidad. Pero además, dice, que sea previsto en el contrato. ¿Es que alguien es capaz de prever lo que va a pasar en un futuro? Entonces en el contrato hay que poner: si me

jubilo, si me separo, si mi hija se independiza, si se viene a vivir. Oiga, ¿por qué tenemos que poner todas esas cuestiones? Y además, habrá que poner siempre un excedente; y casos similares, por si acaso, habrá que poner. Si hay necesidad, tendría que valer con decir que lo necesita el arrendatario para sí o para sus familiares directos, de acuerdo con los familiares que recoge el artículo 16, para cuando uno se muere. Cuando uno se muere tienen derecho a la vivienda los que marca el artículo 16. Lo mismo tenemos que hacer. Es decir, en caso de necesidad para las personas que figuran en el artículo 16; caso de necesidad que habrá que demostrar ante un juzgado, como ocurre ahora con los contratos antiguos. Se puede decir: oiga, es que me he separado o es que mi hija se ha independizado. No es cuestión solo de decirlo, hay que demostrarlo. Hay que demostrar que la hija no solo se ha independizado, sino que tiene capacidad de independencia, capacidad para vivir de forma independiente. Pero cualquiera de estas alegaciones, que tiene que ser auténtica y que se ha de probar judicialmente, y no que lo diga solo el arrendador, tiene que dar lugar a la rescisión del contrato, no la prórroga forzosa. Pero, por favor, que no obliguen a poner en el contrato una relación exhaustiva de cosas que pueden pasar. Si saliera así —que espero que no—, es la imaginación de los abogados y de los propios interesados. Es decir, qué cosas te pueden pasar de aquí al futuro, en cinco años, y empezar a pensar en estas cosas; por ejemplo, si me voy al pueblo, si es por recomendación del médico... Que se dé una causa de necesidad, acreditada debidamente para él o para las personas que figuran en el artículo 16. No lo compliquemos, por favor. Además digo —y mucho más lo diré con lo poco que voy a tratar la Ley de Propiedad Horizontal— que las leyes de vivienda tienen que ser sencillas, tienen que ser leyes que el ciudadano comprenda. Que acuda a un abogado —y quiero hacer defensa de los abogados, porque sino no sé dónde estaríamos— en caso necesario, pero que sepa entender la ley. Que no sean conceptos jurídicos complicados, indeterminados, que no tenga que decir qué pone aquí, qué deja de poner. Que, cuando tenga una causa de necesidad, podrá acudir al juez, y eso es otra cosa. Sin entrar a discutir el tema ahora, que ya está bastante candente, de los juzgados, de las oficinas judiciales, de los jueces y de su compañía, lo que sí puedo decir es que, como la causa de necesidad se plantee el segundo o tercer año, puedo asegurar al arrendatario que va a estar los cinco, porque no hay ningún juicio ordinario, que, en razón de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dure menos de dos o tres años; con apelación, eso ni locos. Por lo tanto, tampoco es tanto.

Otra cuestión que se planteó en este artículo 9 famoso, la planteó CiU, creo recordar, fue bajar la duración de cinco a tres años; ahora no está previsto en el proyecto, salvo que eso se incorpore, no lo sé. A mí me parece una buena medida. Tenemos que tener un concepto claro. Cuando se habló de que el decreto Boyer —que luego comentaré— daba lugar a abusos, no es cierto; ha habido

abusos siempre, ha podido haberlos con esa disposición y con otras. Pero si algún arrendador —que nos quepa claramente a todos en la cabeza— encuentra un arrendatario que le cuida la casa y que además paga la renta, puedo asegurar que no hay lanzamiento, porque ha encontrado una mina, ha encontrado un chollo, entonces nadie se retira. Cuando ha venido alguien a consultar al despacho, alguna vez han dicho: como era un año de contrato, vence el año, no sé qué hacer con él. La pregunta es: ¿Te paga bien? Sí, sí, del 1 al 5 me paga perfectamente; es una familia, una pareja, muy cuidada. Entonces, no seas bobo, porque has encontrado un chollo. Tirar, lanzar, un arrendador a un arrendatario que le paga, con independencia del plazo que tenga, no está previsto en los anales normales. Por lo tanto, creo que por bajar la duración de cinco a tres años no pasaría nada y sería también bastante bueno. Como si hubieran puesto un año, tampoco pasaría nada. También sería bueno que se ampliara la Ley de Pactos. En el texto refundido de 1964 no se permitía la libertad de pactos, salvo en la prórroga forzosa, pero en lo demás sí. Aquí se podrá pactar que un señor renuncie al tanteo y retracto, ¿por qué no? Sin embargo, el artículo 6 de la LAU establece claramente que cualquier cláusula que se ponga en contrario del inquilino es nula de pleno derecho.

Hay una cuestión de la que ustedes tienen que tomar nota, señorías, si no es para esta vez, para la próxima. Se podría hablar mucho de arrendamientos urbanos, pero por el tiempo y por lo que está encima de la mesa tampoco hay que decir más, pero hay algo que nadie toca y es que recientemente he tenido reuniones —y no tan recientemente— con magistrados de distintas provincias españolas, porque todos están buscando algún sistema de declarar la aplicación de alguna disposición transitoria distinta por analogía en relación con la disposición transitoria primera, que se refiere al famoso y ya denunciado decreto Boyer. Quiero que sepan, por si no han caído en ello, que con este decreto los hubo que firmaron con prórroga forzosa, bien con buena voluntad porque dijeron: hombre, si siempre ha habido prórroga forzosa por qué yo ahora voy a cambiar a otra cosa, pues le pongo igual prórroga forzosa. Hubo otros que copiaron el contrato que tenían de su primo, porque siempre hay un primo inteligente que trabaja en una caja y este le dice: yo tengo un contrato, para qué vas a ir a un abogado, no seas tonto, no te gastes nada y copia el contrato, y copió el contrato. La estadística que sacó el Ministerio de la Vivienda en aquel momento fue que el 57 por ciento de los contratos del decreto Boyer se firmaron con prórroga forzosa. El 57 por ciento. Estos que de buena voluntad hicieron igual que los demás se encontraron, cuando se hizo la LAU, a pesar de las protestas que muchos hicimos, con que no son tratados igual. El que está en prórroga forzosa por obligación, si es vivienda, tiene la disposición transitoria segunda y si es local, la disposición transitoria tercera, que les da un sistema de salida para buscar a la larga o a la corta —depende— una rescisión de ese contrato de arrendamiento. De ninguna

manera, ningún abuso, porque la vivienda es hasta la muerte del actual arrendatario; en los locales, incluso las personas físicas, hasta el fallecimiento o la jubilación, etcétera, y con posibilidades de subrogación. O sea, que no es una cosa que apriete tanto. Así se les ha solucionado lo de la prórroga forzosa, pero en el decreto Boyer, no. El decreto Boyer, la disposición transitoria primera, dice exactamente que se seguirán rigiendo por el texto refundido de 1964, los que hicieron prórroga forzosa.

Y, para no alargarme más, les diré que esto, primero, es una inconsecuencia. Segundo —se denunció en su momento—, es una injusticia total. Solo les voy a mencionar un ejemplo: si ha habido una persona que ha arrendado un local a una persona jurídica —y eso se da bastante, incluso con entidades bancarias, con entidades de importancia—, este contrato no termina nunca; no dentro de veinte años, no dentro de doscientos, nunca, mientras no desaparezca la persona jurídica.

Porque hay subrogaciones cuando la persona física muere y aún hay dos subrogaciones porque se aplica el artículo 60, pero si el arrendatario es una persona jurídica, hasta que esta persona jurídica no desaparezca tendremos un contrato que durará 400, 500 años, o los que sean, con lo cual habrán muerto ocho o diez generaciones de los arrendadores, y se pondrá un cartel que dirá: casa fundada en 1986, dentro de no sé cuántos años. Esto no es un arrendamiento, no puede ser que esto esté en la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque el arrendamiento es con un plazo y no puede ser que algo dure eternamente; no ya cien años, eternamente. Esto ni el cielo o el infierno.

Voy a tocar muy poco lo de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Creo que está bastante bien la reforma que se prevé en la misma. Se informó favorablemente al Consejo General del Poder Judicial, que hizo el informe. Me lo enseñó mi amiga, antes portavoz del Partido Nacionalista Vasco, Margarita Uría, fue la que lo hizo, y coincide bastante con el Consejo General del Poder Judicial, en el que yo he intervenido y he redactado bastante ese informe. Es necesario, aunque no es el momento de decirlo, que se complete con dos o tres artículos, con el 703 y con el 704, porque es contradictorio que se diga que se fijará el lanzamiento en el plazo de un mes y que luego el 703 y el 704 concedan un mes de plazo de gracia a las personas que son lanzadas en el arrendamiento de viviendas. Es contradictorio y tienen que fijar la cuestión; o hacer una cosa o quitar la otra. Por lo demás, es positivo que se pase del requerimiento previo de dos meses a un mes y sobre todo que el domicilio sea el piso y, si no se encuentra en el piso o local, que vaya directamente al tablón de anuncios del juzgado, sin más explicaciones, para que no se retrase el lanzamiento. También hay que decir —vuelvo a lo que he dicho antes— que, por desgracia, el artículo 440.3, por ejemplo, ya estaba vigente y entonces se decía que en el momento en que una persona pide el desahucio por falta de pago el juez dictará en el plazo de treinta días su lanzamiento. Lo que ocurre es que cuando te admiten la demanda y

cuando te citan es a los ocho meses, con lo cual con los plazos actuales funcionaría bastante bien, porque en el desahucio el problema, no nos engañemos, con independencia de que la reformas creo que son buenas, sobre todo en las grandes capitales, es que mientras que los juzgados no funcionen como Dios manda da igual lo que pongamos, porque no se va a cumplir, no se cumple ningún precepto procesal. Esto lo podemos asegurar, ninguno. Lo que está previsto que sea en quince días, el juez lo hace en quince días, dicta el plazo en quince días, pero es que te cita para dentro de ocho o diez meses. Ese es un problema que está ahí y no es un problema de ninguno de nosotros, que quizá nosotros, desde luego yo el que menos, podemos resolver. Es algo más profundo de tratar que simplemente revisar uno o dos artículos.

Quiero tocar por último otra cuestión y reiterar lo que he dicho. Les voy a hacer a ustedes no un juego, porque me parece que no estamos para eso, pero se lo he dicho a la propia ministra, a la ministra Beatriz, a la ministra de Vivienda. Se hace una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que nadie sabe qué quiere decir. Yo he hecho una prueba y lo haría con ustedes. Cojo la exposición de motivos y luego cojo la nueva disposición. Yo dirijo una entidad jurídica con muchos abogados y les he hecho una pregunta a todos ellos, que me dijeran qué es lo que quería decir la ley, y nadie lo sabe. Nadie lo sabe. Vuelvo a repetir que si la Ley de Arrendamientos Urbanos tiene que ser clara, por favor, la Ley de Propiedad Horizontal es una cuestión que la tiene que entender todo el mundo y lo que pone aquí, con todos mis respetos... Dice: El establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los mencionados en el apartado anterior —el apartado anterior se refiere a los paneles solares— que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del inmueble, incluso cuando suponga la modificación del título o el estatuto, requerirá el voto favorable de los tres quintos. Yo pregunto si alguno de ustedes me puede aclarar qué significa el establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los mencionados en el apartado anterior que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del inmueble. Pues yo no lo sé. Buscando en las notas del Ministerio de la Vivienda me encontré con que una de las cosas que parece ser que quiere es que aquí se incluyan, por ejemplo, cambios de un sistema de calefacción colectiva por uno individual e instalación de nuestros elementos para el suministro de agua caliente sanitaria. Esto es otra cosa. Pero si esto es lo que se quiere, en la regla primera del artículo 17 se puede poner perfectamente la individualización de los sistemas de calefacción y agua caliente central y similares. Pero nadie sabe lo que significa lo que dice, aunque no quiero forzar a nadie. Si yo no lo sé —quizás soy más obtuso que los demás—, si catorce abogados que tengo, a los que se lo he pasado, tampoco lo entienden y me imagino que SS.SS. tampoco, cómo lo va a comprender un presidente de comunidad, que es quien lo va a leer. Esto lo va a leer un tío normal y corriente y cuando se plante este problema dirá: ¿Qué se hace? ¿Qué es lo que

quiere decir? ¿Qué acuerdos son? ¿Qué significa esto de mejoras energéticas del edificio? ¿Significa tirar la casa, abrir ventanas? Hay que quitar los paneles solares, que ya están en otro párrafo. Encontré hace mucho tiempo esta nota del Ministerio de la Vivienda, pero lo podrían haber puesto en la exposición de motivos, que es estrictamente parca. Vuelvo a repetir que tal y como se ha dicho no se puede traducir inmediatamente como que es el cambio de calefacción central por calefacción individual, ni que se cambia el sistema de agua caliente central por agua fría.

Dándole vueltas al tema pensé que esto tendrá alguna explicación. Efectivamente, hay una directiva europea, la 2002/91, que fue luego ratificada por el Consejo de la Unión Europea el 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que en su artículo 20 dice: La facturación de los ocupantes de los edificios de los gastos de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, calculadas en proporción al consumo real, podría contribuir al ahorro de energía en el sector de la vivienda. Esto lo dijo ya hace muchos años una directiva comunitaria. Insisto en que, tal y como está este proyecto que se va a discutir en la Comisión de Justicia, ruego a los ponentes de esta Comisión —ya se lo he dicho— que, por favor, si lo que se quiere es la individualización de los servicios de calefacción por acuerdo de tres quintos —porque ahora mismo se pedía unanimidad —ya hay sentencias de que tiene que ser por unanimidad—, que se ponga, aunque añadan «y cuestiones similares». Pero esta ley tiene que ser absolutamente clara. Esta ley en la que sí participé muy activamente tiene algunos fallos, pero no se puede decir que no sea clara, se entiende por todo el mundo, y estos conceptos técnicos, arquitectónicos, o como queramos llamarlos, no pueden estar, porque desvirtúan y, luego, estos conceptos jurídicos determinados, darán lugar a sentencias contradictorias, a jurisprudencia distinta que lo que hace es embarullar más el asunto. Creo que esa es una de las cuestiones que habría que cambiar.

Otra cosa que habría que cambiar urgentemente en la Ley de Propiedad Horizontal es que hay una facultad de la junta de propietarios para conseguir que, cuando hay que hacer unas reformas, unas obras o está cayendo una gotera en el piso de un señor, tengan facultad de entrar en la vivienda del infractor —llamémoslo así— para resolver el tema. Esto, que está muy bien, y que lo dice la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 9 c), tiene un problema, y es que como hay una reserva por razón de la materia en el artículo 249.1.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dice que todos los asuntos de comunidad tienen que llevarse por el juicio ordinario, que es el juicio más grande de todos los que hay, con lo que nos encontramos es con que no tiene solución, porque si es urgente entrar en un piso, si vamos a un juicio ordinario no soluciona nada, salvo que sea muy grave, en cuyo caso se llama a los bomberos o a la policía y ellos piden la autorización judicial y entran. Pero en los casos normales, no hay un sistema para entrar, porque se necesita

autorización del juez por la inviolabilidad del domicilio, como dice el artículo 18.2 de la Constitución. Es un trámite en el que hay un juicio ordinario que realmente supone que esto no se pueda cumplir y que, de hecho, haya que hacer malabarismos para conseguir la entrada; porque, aun pidiendo las medidas cautelares del artículo 727, hay que tener mucha suerte para que el juez nos dé la autorización para entrar por la fuerza en un piso que, incluso, puede estar desocupado. No hay manera. Quizá también —pero ya en la Ley de Enjuiciamiento Civil— esta reserva por razón de la materia que en principio es buena, tiene un inconveniente y es que cualquier tema en una comunidad como obligar a un señor a quitar el toldo que ha puesto cuya cuantía del procedimiento es de 200 euros, nos tenemos que ir al gran juicio, con abogado y procurador, que es el juicio ordinario, el juicio de mayor nivel y categoría que hay en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Yo, como le he dicho al presidente, iba a tratar exclusivamente estos temas, que son los que están ahora mismo en el candelero, pero ello no obsta para que SS. SS. puedan hacerme preguntas sobre lo que quieran, y yo, dentro de lo que sepa, les contestaré. Por tanto, en cuanto a mi primera intervención, muchas gracias por su atención y quedo a su disposición.

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a iniciar el turno de los grupos parlamentarios. Como portavoz del Grupo Parlamentario Popular tiene la palabra el señor Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: En primer lugar, permítanme dar la bienvenida en público —ya lo he hecho en privado—, en nombre de mi grupo parlamentario, a don Daniel Loscertales, porque todos los que venimos del mundo jurídico cuando empezábamos a ejercer siempre teníamos un referente en el primer fondo bibliográfico que hacíamos, que era la editorial Sepin, donde siempre aparecían los textos de don Daniel Loscertales. Por tanto, para nosotros es un honor y una satisfacción tenerlo en esta Comisión de Vivienda. En segundo lugar, creo que una de las mejores ideas que hemos tenido en la Comisión de Vivienda —y con esto me refiero a las palabras del señor presidente— es haber previsto —es verdad que también para dotarla de un contenido porque la competencia estatal de vivienda es limitada— la presencia en esta Comisión de expertos ajenos al mundo político que nos den su opinión sobre los temas que afectan a la vivienda y a las diferentes normas que podemos modificar o mejorar en esta Comisión. Hasta ahora, la presencia de expertos siempre ha sido muy beneficiosa y nos pueden nutrir de datos para que las mejoras que podamos hacer en las leyes, hacerlas bien. Por tanto, todas las manifestaciones que ha hecho don Daniel Loscertales las tendremos en cuenta para analizarlas e intentar mejorar las normas que están en proceso de modificación en esta Cámara. Es verdad que no están en proceso de modificación en el seno de la Comisión de Vivienda sino en la Comisión de Justicia,

pero la mayoría de los ponentes que vamos a participar en esas normas que se tramitan en la Comisión de Justicia somos portavoces también en la Comisión de Vivienda, cuestión que a mí me resulta extraña pero que así está sucediendo.

Comparto quizá la totalidad de las manifestaciones que ha hecho el señor Loscertales. Cuando se pregunta a un propietario que tiene una vivienda vacía por qué renuncia voluntariamente a una renta, por pequeña que sea, y prefiere mantenerla vacía, responde que es por la inseguridad jurídica y la incertidumbre que en estos momentos se ciñen al contrato de arrendamiento y, sobre todo, porque los problemas que surjan por incumplimiento de esas obligaciones tardan en resolverse en los juzgados civiles una eternidad. Por tanto, esa inseguridad jurídica es la que está haciendo que muchos propietarios no incorporen una vivienda vacía al mercado de alquiler. Los que tenemos responsabilidades legislativas lo que tenemos que hacer es mejorar esa seguridad jurídica, tanto en la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos como en la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En orden a la brevedad, quiero hacer unos comentarios que a lo mejor nos puede ampliar después. Primero, libertad de pacto. Soy partidario, en principio, de la libertad de pacto, pero creo que cuando esa libertad de pacto es total se puede crear alguna indefensión en el arrendatario. Por ejemplo, en el caso de que se produzca una resolución del contrato simplemente a iniciativa del arrendador, en un momento de demanda fuerte de vivienda o superior a la oferta, puede pasar que se diga: resuelvo el contrato a menos que me pagues 100 euros más y no el IPC porque si no te vas con tus muebles. Eso puede ser una forma de presión al inquilino que no creo que sea deseable. Soy más partidario de permitir todos aquellos casos de resolución o de extinción del contrato que puedan dársele a un propietario, que es lo que hemos dicho; la necesidad de la vivienda para sí, la necesidad de la vivienda para sus hijos o para aquellas personas del grado de consanguinidad que se quiera y que se pueda resolver antes de esos plazos de la prórroga forzosa que nosotros presentamos; esa iniciativa a que hice referencia de bajar el límite de cinco años a tres. También creo que hay personas que necesitan realizar la venta de la vivienda por necesidades económicas; es decir, alguien, en un momento determinado, por una separación o por cualquier causa sobrevenida, puede tener la necesidad de no obtener la renta mensual sino una cantidad económica de su propiedad que le permita vivir o llevar a cabo sus iniciativas. Por tanto, creo que esa subrogación después del contrato por parte del nuevo propietario ahuyenta de ese mercado al inquilino, en caso de que no quiera ejercer los derechos de tanteo y retracto. Creo que se podría incorporar y quiero saber su opinión sobre si en el caso de que un propietario tenga que vender su vivienda porque necesita ese dinero, eso pueda también ser una causa de denegación de prórroga o de extinción del contrato. Estas necesidades de extinción anticipada del contrato las ha planteado usted como extinción del

contrato. En el proyecto de ley del Gobierno y en la proposición de CiU viene como denegación de prórroga, que es distinto.

El señor **LOSCERTALES FUENTES**: La expresión correcta sería excepción a la prórroga.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Exactamente. Quería saber su opinión sobre si es bueno mantenerlo como una excepción a la prórroga que, si ya se ha prorrogado anualmente, tendría que dejar ese vencimiento, o puede tratarlo mejor como causa de resolución o de extinción del contrato.

En segundo lugar, quería saber la opinión que le merece, en orden a esa seguridad jurídica que ya se ha planteado —lo he visto en algunos artículos y en algún juez o magistrado de Alicante—, la posibilidad de crear, para dotar de mayor seguridad jurídica al contrato, una especie de registro de morosos. Sabemos que hay profesionales que, utilizando el retraso de la justicia, están en una vivienda hasta que los echan, al día siguiente alquilan otra y vuelven a estar ese periodo de tiempo. O sea, la posibilidad de que exista un registro dentro de algún órgano o una institución de carácter estatal o público, como pueden ser las cámaras de comercio, los consejos generales de administradores de fincas o de agentes de la propiedad inmobiliaria, y que el propietario pueda acceder a ese registro en el que figuren las personas que hayan sido condenadas por falta de pago y que se regule tanto la entrada a ese registro como la salida por posterior pago. Quería saber su opinión sobre esto. Respecto al tema de la agilidad de los desahucios o de la resolución de cualquier diferencia por incumplimiento de sus obligaciones por parte del propietario o del inquilino, que es para lo que se intenta reformar la Ley de Enjuiciamiento Civil, ¿qué opinión le merece que puedan existir juzgados específicos? En principio, no soy muy partidario de los juzgados específicos, pero cuando no queda más remedio, creo que sí, porque, claro, si hay reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil pero luego llegan a los juzgados, que están en la situación que están en estos momentos, podría quedar en nada. Ese mismo problema se lo están encontrando las cortes arbitrales. La corte arbitral puede resolver el conflicto de una manera muy rápida, pero los laudos arbitrales tienen que ser ejecutados por los juzgados, y en esa ejecución del laudo arbitral es donde vuelven a existir los problemas de lentitud en el proceso. Nosotros hemos pedido, porque es absolutamente necesario, ante la situación actual de los juzgados —a lo mejor no en todos los municipios o en todas las demarcaciones, pero sí en determinados sitios como capitales de provincia con un mayor número de habitantes—, la creación de juzgados específicos que pudieran resolver de una manera rápida cualquier conflicto de intereses entre inquilinos y propietarios. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que se está tratando en estos momentos se refiere solamente a la dotación de una mayor eficiencia energética en los edi-

ficios y, por tanto, a dicha regulación. Aparte de este proyecto de ley que se refiere exclusivamente a esto, probablemente pediremos al Gobierno que envíe a esta Cámara una modificación de la Ley de Propiedad Horizontal en general para que, con la experiencia de los años pasados, mejore el funcionamiento de las comunidades propietarias de vecinos en estos momentos en los que han surgido problemas de la casuística normal. Lo último en estos momentos es la fianza, que la recibe el propietario y ya no la deposita en ningún sitio. Estamos estudiando la posibilidad de que ese gran importe de las fianzas pueda derivarse a la generación de seguros para el impago, daños, etcétera, que garanticen al propietario la recuperación de daños o de alquileres.

Por último, en estos procesos, tanto de la Ley de Propiedad Horizontal como de la Ley de Arrendamientos Urbanos que afectan a la Ley de Enjuiciamiento Civil, se habla de la necesidad de justificarlo judicialmente; ya sea la necesidad del propio propietario para acceder a la vivienda o cualquiera de los supuestos que usted ha expuesto de la Ley de Propiedad Horizontal, como la entrada en el edificio, o cualquier situación similar. Usted decía que cuando se somete a que se tenga que aprobar la necesidad de algo ante un juzgado, ya no se da una urgencia y se dilata en el tiempo excesivamente. Nosotros somos más partidarios de que cualquier causa de resolución del contrato que se imponga o cualquiera de las obligaciones que impone la Ley de Propiedad Horizontal se pueda ejecutar, y cuando se demuestre que esa necesidad no existía sea cuando se sancione al que ha utilizado esa necesidad para acceder a la vivienda o para cualquier situación similar. Por tanto, al revés, invertir la carga de la prueba para que se pueda ejecutar de una manera rápida. Cualquier persona que se separe, que tenga un bien alquilado y que tenga necesidad de acceder a la vivienda, si tiene que justificar esa necesidad o, en otro caso, que tenga que justificar una necesidad económica, crea una inseguridad y una dilación en el tiempo que es completamente injustificado. Si necesita la vivienda, porque necesita dinero o porque necesita acceder a ella, que pueda hacerse de una manera rápida y en el caso de que se demuestre que se ha utilizado el motivo fraudulentamente, entonces sea cuando se sancione de manera dura si se quiere, pero que no lo tenga que probar judicialmente. Estos son mis comentarios sobre los que estamos trabajando y le agradecemos su opinión. También le voy a hacer una petición, y es que en estos próximos días, en los que estamos cerrando las enmiendas a estas modificaciones, a lo mejor necesitamos otra vez la aclaración de algo por su parte.

Don **DANIEL LOSCERTALES FUERTES**: No hay problema.

El señor **PRESIDENTE**: Ahora tiene la palabra la portavoz del Grupo Socialista, doña María José Fernández Aguerri.

La señora **FERNÁNDEZ AGUERRI**: En primer lugar, quiero dar la bienvenida al señor Loscertales. Siempre es bueno para esta Comisión escuchar intervenciones de expertos que nos posicionan en contra de lo que nosotros ya habíamos previsto. El señor Loscertales daba una importancia muy particular a la Ley de Vivienda, por ser la vivienda una necesidad imperiosa de cada persona y de cada familia. Compartimos, como no puede ser de otra manera, esa aseveración, teniendo en cuenta que hay quien hoy no tiene acceso a la vivienda o tiene una vivienda de muy mala calidad. Hablaba de la necesidad de un texto refundido. El borrador de la ley que tenemos ahora mismo entre manos prevé que se pueda especificar en el contrato todo, porque tenga en cuenta que cada persona tiene ya su vida establecida y sabe, más o menos, sus necesidades. Habrá incidencias que no se puedan conocer, pero uno sabe los hijos que tiene, las necesidades que puedan tener, los posibles problemas que puedan tener los padres y no nos parece inadecuado que se especifiquen en el contrato aquellas cuestiones que puedan suceder. Evidentemente, habrá incidencias que no se puedan prever, pero prácticamente el noventa y tantos por ciento de las incidencias familiares de quien arrienda pueden estar previstas y especificarse en ese contrato. Le pediría que nos dijera en su réplica cómo articularía esta ley.

Nosotros consideramos que es obligación de las administraciones coordinar los intereses de todos los administrados, en este caso de arrendatarios y arrendadores. Se deben estudiar las normas y especificidades suficientes para que se puedan prever los abusos por parte de unos y por parte de otros, es decir, que sea fácil y que se pueda establecer. Sobre los cinco años a los que se refería usted, son los máximos establecidos. Se pueden hacer contratos por un período de tiempo menor; la ley ha establecido cinco, pero no creo que si fueran tres pueda ocasionar ningún perjuicio, incluso en algunos contratos se establece por un año prorrogable a cinco, año tras año, con lo cual está resuelto el problema. En cuanto a la Ley de Propiedad Horizontal y la mejora energética que usted planteaba, creo que la gente normal por lo general es medianamente inteligente y no veo que la mejora energética sea ningún problema. La primera vez que lo leí lo entendí como un cambio de caldera de gasoil a gas, como un cambio de electricidad a gas, como un cambio de sistema de placas solares. Es algo que se está haciendo, creo que con cierta fortuna, en algunas comunidades autónomas, por ejemplo, en la mía, en Navarra, donde se instalan placas solares en viviendas unifamiliares. Creo que no es difícil. Quería comentarle que esta ley tiene muchas mejoras. Evidentemente será mejorable. Cada vez que revisamos algo encontramos mejoras que aportar, pero para nuestro grupo, la reducción a dos meses, aclarar el tema de los domicilios, evitar el segundo procedimiento de desahucio que agiliza muchísimo, reducir la duración del proceso de desalojo voluntario, la demanda de una anualidad completa que para el arrendatario es algo importante, evitar la situación

de paradero desconocido, unificar el régimen jurídico aplicable, son suficientes ventajas como para decir que esta ley mejora sustancialmente lo que teníamos hasta ahora. Con las aportaciones que ustedes los expertos nos hacen habrá que estudiar otra serie de cuestiones que probablemente podamos incorporar.

Por último, en cuanto a la entrada al domicilio que usted decía que, evidentemente, puede ser un problema, la ley lo permite siempre y cuando se establezca en el estatuto de la comunidad. Puede haber algún problema, pero actuando como marca la ley en su exposición, que es que se pueda establecer en los estatutos de la comunidad, no habría ningún problema para que, ante una gotera, un incendio o cualquier eventualidad que pudiera surgir, se pudiera resolver este problema.

Espero su contestación para ver cómo articularía usted ese apartado.

El señor **PRESIDENTE**: Tiene la palabra el señor Loscertales.

Don **DANIEL LOSCERTALES FUERTES**: Voy a empezar por contestar al primer interviniente, el señor Matos. Hablábamos de la libertad de pactos y de qué importaba lo del tanteo y retracto. No pasa nada porque el tanteo y retracto significa que el arrendador vende una casa y lo único que pasa es que el inquilino tiene derecho a tanteo o a retractar en el supuesto caso de que le interese, el precio que le pone al mercado. Eso no tiene nada de malo, lo que pasa es que también cabía la posibilidad, como existía en la gran ley de 1964, que era verdaderamente intervencionista, de que se permitiera la renuncia. No veo yo ningún problema en que el arrendatario pueda renunciar al derecho de tanteo y retracto. No rompo ninguna lanza por nada, pero puede ocurrir —y de hecho ocurre— que haya momentos determinados en que una persona no pone esa vivienda venta al público al precio de mercado, sino que le interesa vendérsela a su nuera —cosa que ya es difícil— o a quien sea y entonces le pone un precio que no es el del mercado. Sin embargo, el inquilino tiene esa preferencia; es decir, que se le impide al propietario disponer de esa vivienda para destinarla a una persona que no es del mercado, sino que es un primo hermano, que le debe un favor, o su propio hijo que no quiere esperar a la herencia y que se la quiere vender, o se la puede donar, en cuyo caso no hay tanteo y retracto. Pero se la podía vender a un familiar o a alguien por un precio menor que el del mercado, sin embargo, ahí tiene el inconveniente de que el arrendatario tendría el derecho de tanteo y de retracto.

Respecto a la excepción a la prórroga, el concepto jurídico para mí ajustado es excepción a la prórroga. Partiendo de la base que hay una prórroga, eso tiene que ser una excepción, y si le ponemos la redacción correcta que ya se utilizaba en el artículo 62 del texto refundido de 1964, es excepción a la prórroga. No es resolución —yo habré utilizado esa palabra—, pero lo que correc-

tamente se tenía que poner es, como muy bien decía usted, excepción a la prórroga.

En cuanto a lo que me planteaba del registro de morosos, mi contestación es sí, el problema está en que no lo permite la Agencia de Protección de Datos. Que haya un registro de morosos sería fenomenal no solamente para las entidades; a mí me parece bien que existiera se lleve donde se lleve, pero creo que uno de los problemas que tenemos ahora es la protección de datos. Incluso empieza a haber sentencias contra comunidades por poner en el tablón de anuncios los morosos de la comunidad. Ha habido dos resoluciones muy recientes que han sancionado a la comunidad de propietarios porque en el tablón de anuncios han puesto los morosos de la comunidad. Tenemos ese inconveniente, pero que sea bueno no tengo la menor duda en absoluto.

En cuanto a los juzgados especiales, depende de la experiencia. Los juzgados de lo mercantil han estado bien, pero están más colapsados que uno normal. Ahora mismo, o se han creado pocos juzgados o ha coincidido en el momento de la crisis y los concursos de acreedores —como se llama ahora— son tantos que están absolutamente colapsados. Sacar un problema de mercantil, de concurso de acreedores es tremendo, porque no solo afecta a la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino que la Ley Orgánica del Poder Judicial, al hacer esta especialización de los juzgados de mercantil, cuando haya un desahucio por falta de pago no hay que ir por la vía normal, hay que ir por lo mercantil. Es *vis atractiva* y tiene que irse al juzgado que está llevando el concurso de acreedores —aparte de que permite la rehabilitación e incluso algunos juzgados dicen que lo que se debe pasa a la masa de quiebra— y esto va a ser un problema importante ahora en muchos concursos de acreedores porque muchas empresas dejarán de pagar los locales que tienen establecidos. Entonces, el arrendador no va a ir al desahucio por falta de pago, va a ir al mercantil. Tiene que ir al mercantil y este va a tardar bastante tiempo, e incluso va a surgir el problema de que las resoluciones no son tan claras —ni muchísimo menos— como podrían ser con la Ley de Arrendamientos Urbanos. A este paso podemos crear tal cantidad de juzgados especiales que no van a quedar más que juzgados en los que diga: resto. Faltan juzgados de familia, que son especiales —hace poco para una separación de unos conocidos en Vigo, los citaron para año y medio después, en una cuestión de familia—; resulta que también tenemos los juicios rápidos de lo penal que han solucionado bastante poco; tenemos ahora los de mercantil. No sé si tantas jurisdicciones especiales son buenas o malas, siempre y cuando existan los juzgados suficientes. Aquí la historia viene de muy largo. Los que somos juristas desde hace muchísimos años pensamos que fue un error suprimir los juzgados de distrito. Eso fue un error, porque el que por una reclamación nimia, haya que ir al Juzgado de Primera Instancia es un error. Esto lo que hace es acumular, acumular y acumular, cuando hay asuntos que se podrían resolver perfectamente en el

juzgado de distrito, en el juzgado comarcal o en el que fuera porque son asuntos de desahucio por falta de pago o cosas de poca monta. Contestando a su pregunta —y no me quiero alargar—, si solucionara el problema y hubiera los suficientes juzgados para que efectivamente salieran las cosas a los quince días, yo diría que sí. Esto lo voy a unir con lo que decía usted de las fianzas.

Yo he llegado a proponer algo que cuando lo propongo en algún sitio todas las comunidades autónomas dicen que sí; sería la primera cosa en la que todas las comunidades autónomas se pusieran de acuerdo. En el tema laboral, las comunidades autónomas tienen unos servicios administrativos —llamémosles así— que hacen la primera citación para ver si se ponen de acuerdo el empleador y el empleado. En el organismo donde se ponen las fianzas —porque en todas las comunidades autónomas hay un sitio donde se ponen las fianzas— podría haber un servicio administrativo que citara al arrendatario, a instancias del arrendador, cuando hay una falta de pago, y si allí no se solventara el problema de falta de pago, automáticamente podría hacer un certificado que, con una reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, podría servir de ejecución de sentencia o simplemente de ejecución porque ha habido ya una negativa a pagar. Las comunidades autónomas se pondrían muy contentas por una razón; porque sería la única manera de que cogieran las fianzas. Ahora más del 50 por ciento no las cogen, porque la gente se queda el dinero en el bolsillo. Salvo las empresas, que tienen obligación, le puedo asegurar que en el 80 por ciento de los arrendamientos de viviendas y de algunos locales que no se hacen a empresas sino a particulares, el arrendador se queda el ingreso en el bolsillo. No lo aporta a la comunidad autónoma como lo tendría que aportar, porque está previsto en la LAU, en el artículo 36, y además todas las comunidades autónomas tienen dictadas normas para esto. Hay poca vigilancia, hay poca inspección o lo que sea, pero el fraude por falta de depósito en las comunidades autónomas es enorme. Fíjense lo que podría ser —bien hecho; otra cosa es lo que haga cada comunidad autónoma— si a la comunidad autónoma le entrara de vivienda tres veces más de lo que le entra. Podría tener perfectamente en esa oficina ese servicio complementario para citar, a petición del propietario que dice que no le han pagado, al arrendatario en el plazo de quince días y, si no da una explicación concreta o paga, podría servir ese certificado de ejecución de sentencia. Respecto a que las fianzas valieran para hacer seguros para el arrendador al que no pagan, se podría hacer eso y más cosas. El problema es —y ahora digo lo contrario de lo que he dicho antes— que nadie sabe qué ha pasado con el dinero que está depositado en las comunidades autónomas. No quiero hablar de ninguna en particular, pero ese dinero no está en una cuenta corriente. Ese dinero se ha utilizado, seguramente para bien, para hacer viviendas, y en otros casos seguramente para otras cosas que no son hacer viviendas. Ese dinero no lo tiene la comunidad en un depósito, no lo tiene en el banco o en la caja de aho-

rras a un crédito. Eso no es así, por desgracia, y no hay ninguna inspección. Por tanto, cuando uno trata con las comunidades autónomas ese tema hay que callarlo. Sin embargo, que se le dé más competencias significará que el arrendador no podrá ir a pedir esta actuación de la comunidad autónoma salvo que tenga y acredite la fianza depositada en la misma, con lo cual era una forma muy buena de obligar a que todo el mundo lo hiciera. Creo que la Ley de Propiedad Horizontal ha cumplido su misión y la está cumpliendo bastante bien. ¿Que haya cosas que hay que cambiar un poco? Es posible, pero está funcionando bastante bien. Creo que las leyes hay que dejarlas que se posen y que la jurisprudencia vaya haciendo su labor poco a poco. Ahora ya en el Supremo se están dictando sentencias. Por ejemplo, recientemente una sentando doctrina sobre la posible exoneración y la obligación de pago de todos, incluso de los bajos, cuando se instala un ascensor nuevo en la finca; ha salido una sentencia en diciembre muy importante. Todo esto va haciendo un cuerpo y creo que la Ley de Propiedad Horizontal está bastante llevadera; todo tiene mejora, pero yo creo que urgencia no tiene ninguna en este sentido.

Hablabas de la entrada de la finca, al igual que lo ha hecho la portavoz del Grupo Socialista. El problema existe. No vale con que lo pongan los estatutos —contexto a los dos—. La Ley de Propiedad Horizontal —tanto la anterior como la moderna— dice que cualquier cláusula estatutaria que vaya en contra de lo dispuesto en la ley es nula de pleno derecho; eso lo marca claramente. Hay muchos estatutos que, por ejemplo, ponen sanciones. Dicen: Se podrá cortar el servicio de calefacción al que no pague. Hay estatutos que lo ponen, pero no se puede llevar a cabo porque la comunidad no tiene capacidad coercitiva. Tampoco se puede entrar por obligación y dando una patada en la puerta en un piso por mucho que lo ponga en el estatuto. Si el propietario del piso se niega a permitir la entrada, ¡ojito!, porque de hacerlo estamos cometiendo un delito penal. El domicilio es inviolable absolutamente, lo dice el artículo 18.2 de la Constitución. Entrar en una casa sin autorización del juez, imposible, por mucho que lo digan los estatutos. Los estatutos se tienen que limitar a fijar las normas de convivencia pero nunca a poner aquello más que lo que la ley permite. Digo lo mismo; hay estatutos que dicen que no permitirán entrar a la piscina al que no pague, pero no lo pueden evitar; o que cortarán la calefacción. Cuando nos consultan les decimos que de ninguna manera, porque la comunidad no tiene capacidad de policía, no tiene capacidad coercitiva. La ley no prevé una sanción. Tendrás que ir contra el que no pague por la vía correspondiente del monitorio, pero que tú le cortes la calefacción a una persona que no paga, de ninguna manera. Y ¡ojito! Si fuera yo el presidente no lo haría y al presidente le diría que de ninguna manera, porque puede tener problemas penales importantes. Lo que hablabas de la entrada a la finca es un problema que se soluciona —me imagino— por las buenas, hablando.

Al final se soluciona como se solucionan las cosas, pero es un problema que está ahí, y evidentemente no hay ningún sistema jurídico y con apoyo de un juez que nos permita entrar con una velocidad tremenda porque esa noche le están cayendo goteras al de abajo. Eso no lo tenemos, salvo que sea de una gravedad tal que llamemos a los bomberos y ellos, con algún trámite, lo consigan. Eso es lo que yo te contestaría.

A la portavoz del Grupo Socialista le digo que naturalmente que respeto su fundada opinión. Lo que digo es que si se han resuelto los problemas de la causa de necesidad y hay ya una jurisprudencia consolidada completamente con el texto refundido de 1964, sin que pusieran ninguna causa específica... No es tan fácil en el plazo de cinco años decir todo lo que me va a pasar, no es fácil. Tu ahora estás casada, o no, pero no sabes si dentro de dos años te vas a casar; no sabes si te vas a separar; no sabes si tu hijo, que ahora tiene 17 años, cuando tenga 20 se va a independizar; tienes que pensar, hacer una meditación y realizar una junta con tu familia para comentar qué es lo que nos puede pasar y empezar a hacer una lista de todo lo que te puede ocurrir. Incluso, como te digo, te puedes separar, o juntarte o casarte con otra persona; son tantas cosas... Si realmente la necesidad la apruebo, luego ¿por qué tengo yo ahora que hacer una relación exhaustiva? Al final tendré que poner: ...y causas similares. Porque es muy difícil llegar a un número *clausus* sin dejarnos algo en el tintero. Además, en la Ley de 1964 ya está todo previsto: la libertad de residencia, la causa económica, el matrimonio —o la pareja de hecho—, y está con una jurisprudencia absolutamente consolidada, de tal manera que por ejemplo tú puedes pedir la necesidad para tu hijo en San Cugat aunque vivas en Barcelona porque abarca todo el área metropolitana. Esa jurisprudencia está consolidada. No tiene que ser que yo pida la casa en el mismo domicilio donde yo tengo la casa; puede ser en un domicilio colindante porque en Madrid o en Barcelona es normal que se viva en el área metropolitana. Es decir, que ya tenemos un cuerpo legal bastante consolidado. Es complicado hacer ahora una relación exhaustiva. ¿Y si me dejo cualquier cosa? ¿Y si se adopta un niño? No digo que no se pueda hacer pero no es necesario porque, insisto, tenemos una gran doctrina consolidada a todos los efectos que nos vale perfectamente, siempre y cuando —eso sí— acredite la causa de necesidad para los familiares que figuran en el artículo 16. Y digo yo, ¿por qué solo el hijo y no el cónyuge o el nieto, si fuera necesario? No digo que sí ni que no; es que ya en el artículo 16 de la nueva LAU se dice quiénes son los que pueden subrogarse cuando uno se muere, es decir los que considera íntimos familiares. ¿Por qué vamos a crear otros, quitar unos o poner otros? Refirámonos al artículo 16. Esta es mi opinión y cualquier otra es válida, pero si ya tenemos una doctrina perfectamente consolidada y tenemos en el mismo artículo 16 una relación de las personas que tienen derecho a subrogarse tras el fallecimiento del arrendatario, no veo por qué hay que crear otro nuevo

sistema que nos complica un poco unas cosas y otras. Si lo hacen así, lo respetaremos. Además repito lo mismo —muchas veces lo digo—, si no hubiera problemas de interpretación los abogados no estaríamos donde estamos; o sea que tiene que haber problemas de interpretación. Dicho de otra manera, no es necesario, pero es un problema que en la carta que le remití al ponente de la Comisión de Justicia —me imagino que os habrá facilitado una copia— ya lo explicaba perfectamente. En fin, yo respeto lo que digáis.

El plazo es de cinco años. Una cosa es que se ponga un año pero la facultad de renovar es solo del arrendatario; es decir que el plazo se tiene siempre por cinco años. Luego en otros conceptos, por ejemplo el tanteo, el retracto y otros, siempre se habla de que en los cinco primeros años del contrato el arrendatario no podrá renunciar, el arrendador no podrá imponer... Hay dos cuestiones diferenciadas: los cinco primeros años, que son intocables, y a partir del quinto año se pueden hacer pactos distintos y hacer un contrato por seis o siete años. Pero el plazo es de cinco años. Lo que se concede es una cosa aún más llamativa. Si fuera de cinco años al arrendatario se le permite —y esto tampoco está bien— renunciar cada año. Si leéis los artículos 10 y 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos veréis que puede irse cuando le dé la gana con una mínima, mínima, indemnización. Antiguamente el artículo 56 obligaba a pagar todo el plazo que estuviera pactado si uno se iba. Ahora eso no existe en las viviendas. Entonces resulta que el arrendatario tiene un año; al año renueva, pero si quiere irse al año y medio, aplicando los artículos 10 y 11, se va y no pasa nada, porque solamente en los contratos superiores a cinco años tiene que pagar un mes de renta por cada año que le quede por cumplir. Las ventajas del arrendatario en estos cinco primeros años con esta ley son como nunca han existido. Insisto, en el texto refundido de 1964 —que era el texto intervencionista—, menos la prórroga forzosa, todo lo demás se podía pactar, y aquí en los cinco primeros años no se puede pactar nada porque el artículo 6 de la LAU dice expresamente que cualquier pacto que vaya en perjuicio del arrendatario es nulo de pleno derecho. Por lo tanto, el plazo es de cinco años a todos los niveles y la renovación de un año y un año es para que el arrendatario tenga la posibilidad de irse, pero nunca el arrendador, con lo cual el plazo es de cinco años. Me alegro mucho de que el primer día que lo leyeras entendieras lo de la energética, porque seremos los demás los que no lo hemos entendido. Si lo has entendido es porque alguien te lo ha explicado. A lo mejor es que los de Navarra sois muy así. Has hablado de los paneles, y eso ya está previsto en la regla segunda. Nosotros lo que tenemos aquí es lo siguiente. El artículo 17 establece para los tres quintos el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general. Aquí podría entrar pero, en todo caso, con añadir: y la individualización de los servicios de calefacción y agua caliente central, se había acabado el problema.

La señora **FERNÁNDEZ AGUERRI**: Es que no es la individual, precisamente. Puede ser una de las cuestiones pero no la única.

El señor **LOSCERTALES FUERTES**: ¿Y cuáles más pueden ser, por ejemplo?

La señora **FERNÁNDEZ AGUERRI**: Lo que le he comentado. Cambiar una caldera de fuel a gas natural.

El señor **LOSCERTALES FUERTES**: Pero si eso está conseguido por mayoría. Por sentencia del Tribunal Supremo, el cambiar de combustible, que es como se llama, está prácticamente conseguido por mayoría simple.

La señora **FERNÁNDEZ AGUERRI**: El cierre de ventanas con PVC para conseguir una mayor eficiencia, por ejemplo. Quiero decir que hay múltiples cosas que se pueden hacer en una comunidad de vecinos para conseguir lo que se pretende.

El señor **LOSCERTALES FUERTES**: Pero fíjate en algo. Me acabas de decir dos cosas. Por ejemplo, en una ya está solucionado por mayoría simple, y lo vais a perjudicar. En el cambio de caldera pasar a los tres quintos cuando se está haciendo por mayoría es un perjuicio. Hasta el Tribunal Supremo ha dicho que el cambio de combustible y el cambio de caldera se efectúan por mayoría simple. En la regla primera, donde se recoge lo que te acabo de decir, no digo que no se añadan cosas, pero hay que hacerlo con claridad. Decir: y otras similares. Hay jurisprudencia de que el cambio de calefacción central por individual exige la unanimidad. Ahora tal como está se sabe que es general, pero no sabemos como está concretado. Perdón por la expresión, como experto en propiedad horizontal —mi libro va por la novena edición— trato con muchísima gente de propiedad horizontal, y por su bien pediría que lo reflejéis con claridad, eso y lo que sea. Luego, si acaso, similares. El artículo 1, vuelvo a repetir, dice muy claro: el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia —recoge las cosas que quiere— y otros servicios comunes en interés general; entre ellos está el cambio a la individualización del consumo de calefacción y agua caliente centrales y cualquier otro que beneficie la situación energética de la finca. Pero hay que reflejar sobre todo la individualización. Mi consejo es que lo pongáis, porque así no se queda como un conflicto jurídico indeterminado a resultados de lo que pueda determinar cada sentencia o juzgado que entre en este tema.

En cuanto a la ley, tengo que decir que en las notas que he comentado antes, y lo conozco, que hizo Margarita Uría, tanto del Consejo General del Poder Judicial como del Consejo General de la Abogacía —que lo he hecho yo—, manifestamos que esto está bien. Bajar no a dos meses, dos meses es a lo que está ahora; se ha

bajado a un mes. El artículo 22.4 de la ley, y todo lo demás, nadie lo discute, está bien. Lo único que digo —en la nota que mandé al portavoz de Justicia también lo comenté— es que el 703 y el 704 contradicen lo que hemos hablado. Ahí se está diciendo que se dará un permiso especial, o una mora especial al arrendatario de vivienda para que esté un mes más en la casa, y eso no tiene nada que ver con la ejecución que ya prevé el artículo 440. Esos dos artículos necesitan un retoque. Por lo demás, felicito a los redactores de la reforma de la ley que, como digo, ha merecido el aplauso y la conformidad general del Consejo General del Poder Judicial y del Consejo General de la Abogacía, al que me honro en pertenecer, y que ha informado favorablemente. A eso no tengo nada que decir, sino todo lo contrario.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Loscertales. De hecho vamos a tomar nota de su ofrecimiento gastronómico y se lo vamos a hacer extensivo a los miembros de la Comisión de Justicia que van a tener que debatir esta ley en las próximas semanas. Yo, desde luego, le agradezco mucho su presencia, su claridad y sobre todo su ofrecimiento, que resulta de una gran utilidad para todos. Por tanto, muchas gracias.

Vamos a suspender la sesión cinco minutos para poder hacer el cambio de compareciente. **(Pausa.)**

— **DE DON SANTIAGO MARTÍNEZ SAURÍ. (Número de expediente 219/000147.)**

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a reanudar la sesión. Lo vamos a hacer con la comparecencia de don Santiago Martínez Saurí, sobre la misma cuestión que la del señor Loscertales. Le doy la bienvenida en nombre de las señoras y señores diputados que conforman la Comisión y le muestro nuestro agradecimiento por su presencia al señor Martínez Saurí. Le doy la palabra para su exposición, que, como siempre, vendrá seguida de un turno por los portavoces y una segunda intervención del señor Martínez Saurí.

Cuando quiera.

Don **MARTÍNEZ SAURÍ**: Gracias por la presentación. Procuraré explicar mi punto de vista de una manera breve y clara para que no sea pesado y decir lo más principal.

No vamos a comentar toda la problemática de los arrendamientos urbanos del Estado español porque es compleja, larga y no terminaríamos nunca. No hay que olvidar, en primer lugar, que el arrendamiento urbano es una institución que ha sufrido los avatares de la situación política y social a lo largo de los tiempos y, como consecuencia de ello, el trato jurídico ha sido diverso; pero es una institución viva, a pesar de ello, que viene ya del tiempo de los romanos, para entendernos; el derecho romano ya preveía los arrendamientos urbanos. Centrándonos en Europa, hay cosas curiosas. Vemos cómo en países de alto nivel de vida, como Francia y Alemania,

alrededor del 50 por ciento de las viviendas están arrendadas, y no digamos los locales de negocio. En España y en países como Portugal y Grecia, por ejemplo, donde el nivel de vida es en términos generales inferior, actualmente la cifra de los arrendamientos está alrededor de un 12, 13 ó 15 por ciento, el resto es en propiedad; aunque parezca un contrasentido, esto es lógico. Esto es muy importante y hay que tenerlo presente, pero parece ser que alguien no entiende bien por qué España está en esa situación. ¿Por qué ocurre esto en España? Voy a hacer una síntesis. Al finalizar la guerra civil hubo necesidad de proteger a los arrendatarios como consecuencia de los problemas sociales que se crearon, pero eso no ocurrió solo en España sino también en Europa, al terminar la Segunda Guerra Mundial, cuando también se bloquearon los alquileres; hubo una pausa. En Europa duró dos o tres años y luego se volvió al sistema normal de libertad de pactos, pero en España no, pasaron dos o tres años desde la terminación de la guerra civil y duró y duró hasta que se hizo la Ley de 1946, luego otra, un poco más progresiva, en el año 1955 y, finalmente, un texto refundido en el año 1964, pero manteniendo el principio de bloqueo, prórroga forzosa y bloqueo de alquileres en cuanto a renta. Esto ha sido nocivo, porque entró con mucha fuerza el sistema de propiedad horizontal, de construcción de viviendas para vender, porque no se construyeron viviendas para alquilar ante las perspectivas negativas del bloqueo de alquileres. Esto fue trascendental y ha llegado hasta nosotros con esta desproporción tan grande entre viviendas en propiedad y viviendas en arriendo.

La Ley actual, de 1994, hizo muchas cosas positivas, pero no todas, y algunas francamente negativas. Actualmente, el gran problema que existe está basado en tres puntos de vista: la duración del contrato, el contenido de la renta y la seguridad jurídica de cobrar la renta. En cuanto a la duración, la ley actual tiene un problema, que se ha explicado antes por el señor Loscertales, que es el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Un arrendador quiere que su vivienda produzca una renta, pero también quiere garantizar que sea para su familia cuando esta lo necesite... En la Ley de 1994 se introdujo una enmienda en la que se decía que no jugaría la prórroga de los cinco años, que tiene carácter forzoso por supuesto, si el arrendador hace constar que necesitará la vivienda para él, pero no dice más; no dice para la familia, ni en qué momento, ni en qué circunstancias. Ha habido mucha jurisprudencia, pero no hemos llegado a nada. Afortunadamente, en los proyectos de ley que ahora están en esta Cámara se prevé ya una solución para este tema, basada esencialmente en que se puede pedir para el propietario y para los familiares la reserva de que durante un periodo de cinco años esta vivienda puede ser ocupada por los hijos. Pero esto no soluciona el problema en definitiva porque hará falta el mecanismo para hacerlo. He visto en uno de los proyectos un mecanismo que me parece muy acertado porque dice que al hacer el contrato el arrendador se reserva ocupar esa

vivienda para sí el día tal del mes tal del año tal. Esto es clarísimo, no hay duda; ya sabe que al cabo de un año o año y medio —el día fijado— ocupará la vivienda. Entonces viene la segunda parte, que es más importante. El arrendador quiere guardar la vivienda para que su hijo, sus nietos, sus familiares tengan ocasión de ocuparla, porque no sabe qué va a ocurrir durante estos cinco años, no sabe si se casarán, si se independizarán y quiere tener esa libertad. Para ello se hace una reserva en el propio contrato diciendo: Yo me reservo también solicitar la vivienda para mis nietos o hijos, avisando con medio año de antelación, por ejemplo. Así, el arrendatario sabe al firmar ese contrato que corre ese riesgo, y si no, no firma el contrato. Es un riesgo lógico y aceptable y aceptado por el arrendatario. Esto ocurrirá en pocos casos del arrendamiento principal, pues hay gente que arrienda y no tiene necesidades familiares, pero a los pocos que tienen estas necesidades hay que potenciarles esta posibilidad.

Hay otro problema importante en la ley que se ha visto en varias sentencias y con una jurisprudencia discordante, y es que el artículo 15 de la Ley de Arrendamientos Urbanos prevé que cuando en una solución de separación o divorcio se atribuye el uso de la vivienda a uno de los dos cónyuges se notifica al arrendador y eso termina ahí, pero no es así. Señores, hay que partir de la base —y en este sentido hay unanimidad en la jurisprudencia— de que el arrendador nada tiene que ver ni le importan los conflictos matrimoniales ni tiene que seguir las vicisitudes de esos conflictos. Él ha hecho y firmado un contrato y hay que cumplir ese contrato con un arrendatario. Pues bien, si la ley dice que uno lo usa y el otro se marcha, no le importa porque el contrato dice que tiene que pagar cada mes tanto dinero. Ahora bien, voy a poner un caso típico. El arrendatario es el marido y el cónyuge que se queda con el uso de la vivienda es la esposa. El propietario sabe que el arrendatario ha firmado un contrato y debe cumplirlo, pero se marcha y, por los conflictos matrimoniales, dice que no quiere saber nada y que no quiere pagar... Puede ser que entre ellos existan conflictos, y las soluciones se prevén en la Ley de Familia. El propietario se queda sin cobrar y solicita un desahucio, pero ¿contra quién? La cosa parece muy clara, contra el titular, el arrendatario, pero no sabe dónde vive porque se ha marchado, y la persona que ocupa la vivienda no tiene la titularidad, solamente tiene el uso. Entonces surge el grave problema. Esto, señores, tiene solución. La solución es clara y se ha previsto, por lo que he leído, en uno de los proyectos que se han presentado en el sentido de que es requisito esencial para que se produzca esta cesión de uso notificarlo al arrendador, al propietario, y fijar un domicilio para recibir notificaciones del que se va... y se establece la solidaridad entre el titular arrendatario y el usuario frente al arrendador del pago de la renta y de las. Entonces no hay problema. Más aún, para que no haya ningún fraude de ley entre los cónyuges... se debe establecer que cuando el propietario quiere hacer una demanda por falta de

pago o cualquier otra cosa en relación con las obligaciones contractuales, debe comunicárselo a los dos —esto no cuesta nada porque es una copia— para que uno se defienda y el otro pueda defenderse también, y entonces tienen los dos la seguridad de que no habrá ningún fraude que perjudique a uno u otro arrendatario. Es una solución que hay que poner en marcha. Tengo la sensación de haber visto en uno de los proyectos que se habla de este asunto y se busca la solución. Digo eso sobre los proyectos porque, como ya deben saber los señores de esta Cámara, hay una proposición original de reforma de la Ley de Desahucios y parte de la Ley de Arrendamientos Urbanos presentada por el Grupo Parlamentario de Convergència i Unió, y luego, al cabo de dos o tres meses, apareció en las Cortes otro proyecto presentado por el Gobierno con el... del Consejo del Poder Judicial. Se parecen muchísimo; las líneas fundamentales de la solución del problema son las mismas. Esto vale la pena decirlo porque existe una confluencia de actitudes pero luego indudablemente llega a un punto que suponemos todos que se aprobará por amplia mayoría en este Congreso.

Hoy hablaban del problema más importante que actualmente existe en España en relación con los arrendamientos, que es la falta de pago. ¿Qué ocurre cuando no se paga el alquiler? El alquiler, que es sagrado, hay que pagarlo, y el propietario tiene la obligación de entregar un piso en buenas condiciones. Muy bien, esto es sencillo y lo entiende todo el mundo, pero ocurre que en el momento... hay que presentar reclamación de cantidad directamente o desahucio, o sea, expulsión del arrendatario de la vivienda. Y aquí viene el drama que no se ha solucionado hasta ahora, un drama que es gravísimo para el arrendador y para el arrendatario también porque a la larga se tendrá que marchar, terrible para la Administración de Justicia, para la comunidad... que tiene las viviendas bloqueadas con estos arrendatarios que no pagan y obstruyen constantemente la acción de la justicia, y un grave problema de falta de seguridad jurídica que nos afecta a todos los ciudadanos que creemos que estamos en un Estado de derecho. Voy a dar una explicación basándome en un ejemplo. Lo primero que ocurre cuando el arrendador se encuentra con que el arrendatario no paga la renta es que va al juzgado, este admite la demanda, con el retraso evidente en muchos casos, y señala la vista prácticamente sin límite de fecha, a veces tras varios meses. Luego se ordena la citación y aquí empieza el problema más importante. El funcionario que tiene que practicar la citación no encuentra al demandado porque este ha abandonado la finca o se halla ausente o se hace el desaparecido. Con la lentitud correspondiente, se le busca en otros sitios mientras se suspende el juicio y se señala otro día, normalmente dos o tres meses después. Si no aparece, se vuelve a suspender hasta que en un momento determinado se celebra en rebeldía. Como todas las sentencias, o la mayor parte de ellas, son de condena, la notificación de sentencia tiene que hacerse por ley, pero no se encuentra tampoco al

demandado o condenado y hay que hacerlo con edictos o en estrados, en el mejor de los casos, y el... se retrasa una enormidad. El proceso tiene desde el inicio una duración, a veces, de un año y hay casos en que es mucho más, pero lo mínimo son seis meses, en términos generales. Esto no ocurre en ninguna parte de Europa, solo aquí. ¿Quién es el perjudicado? El arrendador, por supuesto; la Administración, porque no se le devengan los impuestos que corresponden; la comunidad..., que no podrá ser ocupada en arrendamiento y sin perjuicio de la institución del arrendamiento urbano, y sobre todo se crea una inseguridad jurídica de hecho.

¿Para qué sirve la ley? ¿Para qué sirven los juzgados? La gente pregunta: ¿Qué pasa con esta demora y esta lentitud, ante una cosa tan clara como que el que no paga tiene que marcharse de la vivienda? Además el arrendatario lo sabe, tiene conciencia de ello y dice: Yo no pago. Sé que me va a venir un desahucio. Tiene conciencia plena de esto. En cambio, hacerlo en la realidad es una cosa no imposible, pero sí difícil, larga y duradera. En España se han registrado en los últimos tiempos un promedio de 25.000 procesos de desahucio al año por temas distintos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero el noventa y pico por ciento son desahucios por falta de pago, el 3 por ciento restante no tiene importancia. Desahucios por falta de pago son el 90 por ciento de esos 25.000 desahucios, por tanto veinte mil y pico. La mayor parte, el ochenta y pico por ciento, acaban con sentencia condenatoria, porque la cosa es clara y no hay problema. Aquí se ha dicho que los juzgados no tienen medios, que faltan medios, ayer hubo una huelga, pero no hay solo falta de medios. Hay también una falta de diligencia, una lentitud burocrática extraordinaria y lamentable, con excepciones, naturalmente. Una demanda es una cosa sencilla que redacta un abogado en diez minutos, no tiene problemas. Se presenta la demanda, el juez está obligado a admitirla y señalar el día del alzamiento, que es una buena aportación que se hizo hace ocho años en el proyecto de una ley, en la que se señala el alzamiento para dentro de un mes —dice la ley—. Esto a veces se cumple y a veces se hace en dos meses porque dicen que no hay fechas para la señalización de ese juicio. El documento de admisión de la demanda y el señalamiento se puede hacer con un simple impreso, esto es de cajón, con poner los nombres... y ya está. Luego viene el problema de las notificaciones, porque tiene que hacerlas el agente judicial... Aquí es donde empieza el escollo, porque no le viene bien un día o no le viene bien el otro, etcétera. Las sentencias de estos casos son sencillas, en el 90 por ciento de los casos no comparece el demandado, no paga la renta, con lo que no ha cumplido el contrato, y la sentencia es casi solo un impreso... es un impreso. La comunicación se puede hacer en el mismo momento, y si está en rebeldía... El trabajo del juzgado es mínimo, porque es una cosa mecánica, rutinaria, no tiene ningún problema, con algunas excepciones, naturalmente, pero no hablamos de excepciones, sino que hablamos de lo normal.

Ahora bien, hay más problemas procesales, y ahora es el momento de solucionarlos en buena parte, porque con los proyectos de ley que están en la Cámara hay motivos suficientes para solucionarlos. Hay soluciones en las distintas propuestas que, desde luego, deben aprobarse. ¿Cuáles son las soluciones de los problemas procesales más importantes que he dicho? La notificación es el drama que existe ahora, porque notificar cuesta un tiempo, no se encuentra al demandado, hay que publicar edictos o hay que buscar dónde se puede hallar, porque el demandado procura esconderse a veces, otras veces no, pero pasa mucho tiempo. Hay que redactar un artículo en el que se establezca que la notificación se producirá yendo el agente judicial a la casa donde se produce el arrendamiento que es objeto de desahucio, y si no encuentra allí al arrendatario es que ya no vive allí. Y si no ha señalado un lugar y no ha publicado donde vive para recibir las notificaciones, se levanta un acta diciendo que no está allí. Entonces en el tablón de anuncios, en los cinco días... que tiene para comparecer en el juicio, ya es suficiente. Es lógico que el arrendatario, que cree que tiene derecho a estar allí y que recibirá la citación en su casa, se defenderá. Pero esto ocurre rarísimas veces. Como he dicho, el 90 por ciento hace caso omiso de las notificaciones, comparece y no se defiende o no comparece. Con esto se gana un tiempo tremendo.

Otro tema es la notificación de la sentencia, que se puede hacer, según se prevé en los proyectos que he visto... en el momento de cerrar el juicio, dos días después y se dice: de aquí a dos días venga usted a buscar la sentencia. O bien en la citación para el juicio, al admitir la demanda, el juez dice: Como el juicio tendrá lugar el día 30, el día 4 del próximo mes venga usted a recoger la sentencia al juzgado. Se olvida de la notificación, se olvida... él personalmente. y tiene que comparecer él a buscar la notificación a los cuatro días. Si no viene se da por notificado y el asunto continúa. Y el alzamiento no hay que pararlo, no hay que suspenderlo nunca. El alzamiento es sagrado, porque ya lo sabe el arrendatario con un mes y medio de antelación o más, cuando al recibir la demanda de desahucio se le indica que tal día, si no se defiende o no gana el juicio, tendrá que pasarse. Si se cumple esto, las cosas se solucionan muy rápidamente, pero lo... es que no se cumplan los plazos. Esto es una desidia judicial de la que es culpable mucha gente. Primero, la normativa es poco clara. Ahora, con los proyectos que hay en ciernes, parece que esa normativa va a ser clarísima. La culpa también la tiene la rutina de la burocracia en los juzgados, donde dicen: No vengán aquí, tenemos mucho trabajo, ya lo haremos, cuando, como he explicado anteriormente, en los desahucios por falta de pago la cosa es mecánica y no tiene las vicisitudes ni los problemas de un juicio normal. Hay una duda importante. El arrendatario tiene derecho a una... En la primera no hay problema, pero en la segunda ya pierde el derecho y hay que saber cómo computa, si computa con la ley de antes de 1994, es decir, si ha dejado de pagar la renta antes de 1994 o si ha dejado de

pagar la renta dentro de la ley de 1994. Yo creo que deben computar solamente las faltas de pago cometidas desde la aplicación de la ley de 1994. Hay una solución en ciernes, se ve una solución propuesta por uno de los proyectos que en cierta manera se da por segura, porque también existe un tercer proyecto que no tiene una vinculación especial con la Ley... pero sí indirecta, que es la Ley de Enjuiciamiento Civil en general. Es decir, existen en este momento tres proyectos en esta Cámara, la proposición de ley de Convergència i Unió, al cabo de unos meses ha aparecido el proyecto de ley del Gobierno y al cabo de poco tiempo después, un proyecto de reforma general de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la instalación... de una oficina creada especialmente en la oficina judicial, pero vamos a ver si funciona. Esos tres proyectos tienen una vinculación entre sí y luego hay que discutirlos conjuntamente. Ahora se está en periodo de prórroga de plazo de enmiendas, supongo que se recogerán muchas enmiendas y entre todos se mejorará la redacción que tiene cosas muy positivas.

Hay un aspecto que está en uno de los proyectos, en la proposición de ley de Convergència i Unió y en la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es que los procuradores de las partes puedan hacer las citaciones, es decir, no se necesitará que el funcionario se traslade, vaya al piso, no lo encuentre, vuelva al cabo de quince días, no lo encuentre; el procurador del actor podrá solicitar..., y se le va a conceder, el derecho a notificar, a comunicar la citación correspondiente, y por tanto tiene las mismas facultades que el funcionario. Se cuidará mucho el procurador del actor de buscar al demandado, no pasarán días, en 24 horas podrá localizarlo, podrá citarlo y empezará todo el juicio, sin necesidad de suspender por falta de citación. Eso es transcendental. Luego hay otros problemas, pero temo que me pueda alargar demasiado.

Voy a hacer una consideración importante en una cuestión que afecta tanto a arrendador como a arrendatario, el *mobbing*, que es la obstrucción del arrendador a recibir la renta para tener así una excusa para desahuciar por falta de pago. Eso, por desgracia, ocurre; se llama *mobbing*, y hay que evitarlo. Pero el arrendatario tiene una solución actualmente, que es consignar la renta, consignar la renta y consignar... Esto es una incomodidad tremenda... Hay que buscar otros mecanismos. Sé que se contempla en uno de estos proyectos de ley un instrumento que solucione el problema. El instrumento, que, me parece muy bien, y es que en un banco se abra una cuenta corriente por parte del arrendatario, que se comunique que ha abierto una cuenta corriente y se comunique al arrendador. Allí depositará una determinada cantidad una o varias veces, queda allí en depósito, es suya... pero mientras haya dinero allí el arrendador no puede presentar desahucio contra el arrendatario. No, es imposible, necesitará abogado, si se lo acepta, por supuesto, perderá el juicio. Es una garantía que tiene el arrendatario, de buena fe, por supuesto, de que tiene allí tiene un pequeño depósito —pequeño depósito— y mientras no se haya

agotado puede estar completamente tranquilo. También puede estar tranquila la persona que se va fuera durante unos meses y deja al descubierto el pago del alquiler. Si se ha hecho el depósito no pasa nada. También se puede ayudar a los arrendatarios que están en dificultades consignando en una entidad... benéfica... la Administración dinero para hacer frente a los pagos periódicos de arriendo y, por tanto, salvar este desahucio.

También hay problemas en el sentido de cuándo se puede hacer un desahucio: ¿al día siguiente de terminar el plazo de pago fijado en el contrato? Yo creo que sí... y por tanto cada día tiene su regulación jurídica. Hay muchos juzgados, y por supuesto audiencias provinciales, que dicen que no, que al menos hay que esperar un mes más porque se puede tratar de una y no de un incumplimiento. Esto crea una inseguridad jurídica al arrendador y, por supuesto, indirectamente también al propio arrendatario. Desde luego, no tienen razón, pero se hace así. Falta la norma concreta que diga que es fatal si en el día límite —porque tenía un margen... antes— el pago no se ha cumplido, que es suficiente causa de desahucio. Entra ya, y no hablemos más del caso. La norma tiene que ser clara y contundente.

Otro problema que existe y que demora muchísimo los desahucios por falta de pago es el del abogado y el procurador de oficio. La institución de que todo el mundo tenga derecho a un abogado y a un procurador que les defienda y represente es loable y estoy completamente de acuerdo con que tiene que ser así, pero no el abuso del derecho. En este contexto, se acude con la idea de que mientras el Colegio de Abogados nombra al abogado de oficio pasan los días, debe suspenderse el juicio y se llega tarde; esto se va sucediendo y a veces dura meses. Por supuesto, esto hay que arreglarlo. ¿Cómo? No lo sé, pero sugiero una posibilidad, y es que si se debe a una falta de pago, como todo el mundo es consciente de que hay que pagar y de que el que no paga, a la corta o a la larga, se tiene que marchar, si el que pide defenderse tiene la duda de que el arrendador ha hecho una gravísima injusticia exigiendo un pago ya hecho, tiene perfecto derecho a esta defensa. Pero si sabe que no paga y que el no paga se va a la calle y pide un abogado que le defienda, hay que preguntarse: ¿que le defienda de qué, si es... de la defensa? La defensa solamente existe pagando... El derecho a un abogado de oficio tendría que ser con la condición de que, al menos cautelarmente, deposite donde sea el importe del alquiler que ha causado el juicio. Al tener que depositar cautelarmente ese dinero hasta la resolución del juicio, habrá pocos que se acojan a la normativa del abogado de oficio. En definitiva, señorías, el problema es grave, pero tiene soluciones.

Voy a presentar posibles soluciones. Los arriendos en España han bajado; ahora quizá vuelvan a subir. Han bajado, porque con la normativa tan nefasta que ha habido hasta ahora, con la lentitud en los trámites judiciales y con un bloqueo, ahora sí bastante superado, de los alquileres, la gente que tiene posibilidades de construir para arrendar no lo hace. Y el que, por cualquier

circunstancia, tiene pisos vacíos tampoco se atreve, porque a veces sirve para los hijos, por miedo a que no paguen el alquiler y a tener que esperar un año para echar al inquilino, y ya está acostumbrado a tener un piso vacío. Sepan, señores, que en España hay miles y miles de pisos vacíos, sobre todo en el centro de las grandes ciudades, no ocupados por las razones que acabo de dar. Y en la mayoría de los casos tampoco se podrían arrendar porque son pisos viejos. Hay que rehabilitarlos y la rehabilitación de un piso cuesta dinero; ponerlo al día —nueva cocina, nuevo baño, nuevas instalaciones eléctricas, etcétera— como mínimo entre 20.000 a 30.000 euros. Hay que fomentar que se rehabiliten esos pisos en bien de todos, y el Estado tendría que facilitar ventajas fiscales; por ejemplo, deducción del importe —o parte del importe— de la rehabilitación en la declaración de la renta. O bien dar ayudas, pero las ayudas no sirven para nada. Ya hay algunas en distintos municipios que ayudan con un millón de las antiguas pesetas, pero eso no sirve para nada. Tiene que haber una deducción más eficaz, lo que puede fomentar que se rehabiliten las viviendas y, por tanto, se lancen al mercado cantidad de viviendas antiguas actualmente vacías.

Señorías, está terminando el tiempo. No quiero alargar más. Hay muchas cosas que decir, muchas más cosas, pero hay que pensar en lo siguiente: el contrato de arrendamiento es vivo, el arrendamiento es una entidad vital; todo el mundo vive en una casa de propiedad o de arriendo. Hay que normalizar con leyes claras y concretas que no ofrezcan duda, que no haya que acudir al juzgado, porque las cosas son claras y tanto arrendador como arrendatario saben a qué atenerse. Y, por supuesto, no vamos tampoco a hacer misericordia —hay necesidad de misericordia, es una virtud, por supuesto—, pero pensemos un poco. Cuando hay un arrendador y un arrendatario normalmente decimos que el arrendador es el rico y el arrendatario es el pobre. A veces ocurre lo contrario, porque ha habido arrendadores que son pobres y arrendatarios que han sido ricos. Voy a finalizar con esto. Cuando un arrendatario no puede pagar el alquiler, por razón de paro o de cualquier causa de miseria, no tiene que ser el arrendador el que tiene que asumir la carga de esta miseria, de esta inopia. Es toda la sociedad. El arrendador dejará de percibir durante uno, dos meses, el tiempo de desalojar la vivienda, pero es la sociedad, íntegramente, la comunidad, la que tiene que ayudar a este desgraciado que no puede pagar.

Señores, con esto creo que he terminado. Estoy a su disposición para que SS.SS. puedan hacer las preguntas que crean oportunas y que yo, humildemente, pueda contestar.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Martínez Saurí, le agradecemos sus aportaciones.

Vamos a pasar al turno de los señores y señoras portavoces. Por el Grupo Parlamentario Popular tiene la palabra doña María Eugenia Carballido.

La señora **CARBALLEDO BERLANGA**: Empiezo, como no puede ser de otra manera, dándole la bienvenida a la que es su casa. Por lo que he visto ha formado parte de esta Cámara como diputado en la IV Legislatura. He visto que fue vocal en la Comisión de Justicia e Interior, con lo cual está en la que es su casa. Yo le doy la bienvenida y le agradezco, en nombre de mi grupo, su intervención con la que en gran parte estamos de acuerdo. Es evidente que el trabajo legislativo que hagamos, el más brillante, el más reflexionado, el más profundo que podamos hacer y las mejores leyes que podamos aprobar en esta Cámara, de nada van a servir si los que están llamados a interpretarlas y a resolver los conflictos no realizan su trabajo en condiciones y dando una respuesta ágil y eficaz. Me estoy refiriendo, por supuesto, a la justicia española, con lo cual también comparto con usted la necesidad de poner el empeño en que los juzgados puedan resolver en tiempo y hora.

Ha hecho usted mención al proyecto de ley de reforma de normas procesales, en concreto a la Ley de Enjuiciamiento Civil, que viene quizá, en esta ocasión sí —lo digo porque en la legislatura pasada también vino y no se tramitó—, con un nuevo diseño de oficina judicial. Ojalá sea así, porque realmente lo necesitamos y esta Comisión podrá desarrollar mejor su trabajo si cuenta con que la aplicación de las leyes que aquí se debatan o de las iniciativas que aquí se propongan van a tener una buena respuesta después en el Poder Judicial. Al hilo de esto le voy a plantear dos cuestiones. Si le parece, le hago dos propuestas que nosotros hemos llevado en nuestro programa electoral, a ver qué piensa usted, y luego alguna cosa más concreta respecto al proyecto que ha presentado el Gobierno de fomento del alquiler, en concreto sobre la Ley de Enjuiciamiento Civil, a la que usted también se ha referido. Ha estado usted presente en la anterior comparecencia y ha escuchado al portavoz de mi grupo cómo le preguntaba al anterior compareciente su opinión sobre la posibilidad de crear una jurisdicción, especializada en materia de vivienda. Se puede compartir que hay juzgados especializados, por ejemplo el de lo Mercantil, que actualmente no está funcionando bien, y no creo que sea porque se haya creado esa jurisdicción sino porque los juzgados no funcionan y en época de crisis este tipo de juzgados funcionan aún peor. Hay otros juzgados, por ejemplo los de violencia doméstica, que compatibilizan con la jurisdicción civil, etcétera, que también están absolutamente colapsados, en el bien entendido de que hay que implantar el nuevo diseño de oficina judicial y de que también hay que poner en marcha —porque la ley así lo exige— los juicios rápidos civiles y —a ver si es posible en esta legislatura— las oficinas de señalamiento. Sin obviar que hay que hacer todo esto, a más a más, como dicen ustedes en Cataluña, ¿qué le parece la idea de crear allí donde se considere necesario estos juzgados especializados en vivienda, pero en el conjunto de las medidas propuestas? Un segundo aspecto que le planteo es si a usted le parece adecuado que nos esforcemos todos, el Legislativo y el

Ejecutivo, en poner en marcha sistemas de arbitraje que vengan a resolver con agilidad los procesos o, como ya se ha planteado en la anterior comparecencia, el hecho de que la ejecución de los laudos arbitrales deba llevarse a cabo por los órganos judiciales hace que la demora en el desahucio material del inquilino es tal que no compensa. La ventaja temporal que uno adquiere a la hora de obtener un laudo —es siempre más rápido que obtener una sentencia— quizá se consuma a la hora de la ejecución de ese laudo. No sé si usted considera que es necesario o no que hagamos ese esfuerzo y que empecemos a trabajar en ese sentido.

Con gran maestría ha presentado usted los problemas procesales que hoy tienen los juicios —es una realidad que usted conoce mucho mejor que yo; ha sido abogado ejerciente y, hasta donde conozco, usted ha escrito sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2003, es decir, conoce de sobra la materia, como todos los que le hemos escuchado hemos podido comprobar: la tardanza en la publicación de los edictos, a veces la imposibilidad de localizar al demandado a la hora de notificar las sentencias, etcétera. En la Comisión de Justicia están tramitando un proyecto que viene a dar respuesta a algunos de estos aspectos. Si le parece, le plantearé dos o tres soluciones que aporta el proyecto. Le haré alguna reflexión que usted puede compartir o no; en todo caso nos servirá para enriquecernos, al menos en mi caso. En el artículo 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre la comunicación edictal, como usted seguro que conoce, establece que cuando al demandante no se le pueda localizar en ninguno de los domicilios designados en el artículo 155 o no hubiera comunicado al propietario después de celebrado el contrato el cambio de domicilio, la citación edictal se hará a través de la fijación de la cédula en los tableros de anuncios de las oficinas judiciales. Esto podría ser una medida correcta y aplaudida —se ha dicho aquí anteriormente— por los informes del Consejo General del Poder Judicial, por la abogacía, etcétera, pero ¿qué le parece a usted si para evitar, por si lo hubiera, algún atisbo de inconstitucionalidad, hacemos que sea en sí misma la propia Ley de Enjuiciamiento Civil la que exija al inquilino notificar fehacientemente al propietario el cambio de domicilio que las partes hayan acordado en el contrato? ¿Qué le parece si esto lo hacemos así, de manera que salvemos la doctrina constitucional que determina que nadie puede alegar indefensión si es uno mismo el que se ha puesto en esta situación o quien no ha obrado con la diligencia debida? Quisiera saber si cree necesario o que no estaría de más hacer tal cosa o si no le parece preciso.

Un segundo aspecto que querría plantear y al que usted también ha hecho referencia es el relativo al artículo 440, admisión a la demanda y citación a la vista, en el que ahora también en la resolución de admisión a demanda se exige que se fije día y hora del lanzamiento. En cuanto a la práctica judicial, ¿nos puede decir si esta necesidad de que el juez tenga que tramitar al servicio

común correspondiente la determinación de ambos extremos puede retrasar la litis, en el sentido de que la resolución no podrá llevarse a cabo hasta que no se cubran ambos aspectos y siempre va a depender del servicio común correspondiente? ¿Qué le parece a usted si, en vez de esta determinación de fecha y hora, se pudiera hacer constar en la resolución que se ha tramitado la solicitud al servicio común correspondiente y advertir al demandante que tendrá conocimiento del día en el que se podrá, en su caso, ejecutar al lanzamiento acudiendo al servicio común equis? Esa gestión de determinación de fecha y hora se efectuará en el plazo que media entre la resolución que recibe el demandante y la celebración del juicio. Viendo el funcionamiento, la práctica judicial, hoy en día —porque lamentablemente no se ha implantado el nuevo diseño— no sé si a usted esto le intranquiliza o realmente cree que no. Todos creemos que la oficina judicial se va a poner en marcha, con lo cual, la litis no se va a ver perjudicada en este sentido.

Por último, para ser breve, en cuanto al artículo 703 —la entrega del bien inmueble y esta posibilidad que tiene el demandado de hacer la entrega de la posesión—, todos conocemos que en la práctica lo que suele ocurrir es que el demandante se persona en el juzgado y pretende hacer la entrega efectiva con la consignación de llaves únicamente. Y ahí, según sea un juzgado u otro, unos entienden que efectivamente se ha restituido la posesión y otros entienden que no, con lo que esto supone para el devengo o no de rentas. No sé que le puede parecer a usted la solución de que el texto especificara que solo en caso de acuerdo expreso entre las partes de que se ha llegado a una solución extraprocesal se pudiera salvar el lanzamiento. Es decir, solo en caso de ese acuerdo expreso no se ejecutará el lanzamiento de forma judicial, es decir, con una diligencia de lanzamiento. No sé si le parece mejor otra solución o no ve que este problema actualmente exista. Estas serían, en principio, las dudas y las reflexiones que quisiera plantearle.

El señor **PRESIDENTE**: Turno del portavoz del Grupo Socialista, don José Vicente Muñoz Gómez.

El señor **MUÑOZ GÓMEZ**: Señor Martínez Saurí, bienvenido a esta, como decían anteriormente, su casa —lo fue durante algún tiempo—, donde se dedicó a legislar para España.

Señorías, si no estoy mal informado, creo que son las últimas comparecencias para esta ley. Hemos tenido la oportunidad de conocer la opinión de promotores de viviendas, privados, públicos, cooperativistas, los colegios profesionales, de administración de fincas, los API, y creemos que con estas dos intervenciones de hoy se van a clarificar un poco más los elementos que preocupan a la ciudadanía, en general, y a sus representantes, que somos nosotros, en particular. El Gobierno está, lógicamente, impulsando como uno de sus principios electorales, como también lo fueron en su momento, el alquiler y la ayuda al sector inmobiliario frente a una

crisis que estamos padeciendo y que no se puede obviar. En primer lugar, lo que se aprobó fue el Plan de Vivienda, en el Real Decreto 2066/2008, que se extenderá hasta el año 2012. En estos momentos estamos, y aquí se está manifestando, en periodo de enmiendas del anteproyecto de la ley del fomento del alquiler de vivienda y también de la eficacia energética de los edificios. Paralelamente, el Gobierno ha anunciado una serie de medidas para promocionar el alquiler de viviendas y las ayudas al sector inmobiliario ante, como decíamos, el frenazo económico que estamos padeciendo. Dichas medidas fueron explicadas por el presidente Zapatero el 10 de septiembre pasado, entre las cuales, por señalar dos importantes está el aval de 3.000 millones de euros del Instituto de Crédito Oficial, para los promotores que saquen al alquiler viviendas y así poder refinanciar su deuda con las entidades financieras. Otro elemento, importante también, es la regulación de las sociedades cotizadas de inversión del mercado inmobiliario. Como ustedes saben perfectamente, solo se dedicarán a trabajar con inmuebles para el alquiler, viviendas y otros.

Estas medidas no son finalistas —o sí—, ni tan siquiera intervencionistas. Por tanto, no se trata de financiar la deuda de los promotores, no están hechas con esas intenciones y menos con los fondos públicos; no se trata con esas medidas de salvar a empresarios en apuros. Se trata de medidas que tienen como objetivo el impulso de la oferta de vivienda en alquiler, por lo que son una vía para facilitar el acceso a la vivienda de muchos ciudadanos y ciudadanas. Se trata de medidas para mover el stock de vivienda que hay hoy sin vender, que no es poco, o sin alquilar, para venderlas y para ponerlas en el mercado de alquiler. Se trata, además, de medidas que van a proporcionar liquidez y flexibilidad a un mercado inmobiliario y financiero que en estos momentos está estancado, y además van a potenciar el aumento de la oferta en el mercado de alquiler, que ayudará también, dicho sea de paso, a estabilizar los precios de los propios alquileres.

El mercado de alquiler en España presenta una débil radiografía en relación con otros países de nuestro entorno. Usted hablaba del 12, 13, 14 por ciento de alquiler; en el resto de Europa está en torno al 40 ó 50 por ciento, y por eso el Gobierno va a potenciar claramente esta opción a lo largo de la legislatura. ¿Qué está impulsando el Gobierno para que eso sea posible? Está impulsando reformas legislativas de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley de Propiedad Horizontal. También está intentando mejorar e impulsar la financiación de la vivienda protegida en alquiler en el nuevo plan de vivienda al que hacíamos mención anteriormente. Está trabajando asimismo en el impulso del alquiler para jóvenes; creó la Sociedad Pública de Alquiler y un elemento importante también para sectores específicos de la sociedad, como puedan ser las personas con discapacidad o personas mayores; y también está promocionando las viviendas dotacionales.

A tenor de lo expuesto por usted en su intervención, en su parlamento, y por la realidad que nos ha dibujado, la media europea de vivienda, como usted decía, después de la guerra civil española y de la Guerra Mundial —las guerras siempre paralizan los avances de las sociedades y por tanto a España eso también le afectó—, está por encima del 40 ó 50 por ciento, mientras que en España está entre el 11 y el 13 por ciento. Mi pregunta es qué incentivos al alquiler se ofrecen a los ciudadanos o a los promotores en los países que usted ha mencionado, como Francia o Alemania u otros de la propia Comunidad Europea. Ante la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos con la que se ampliarán los supuestos en los que no procede prórroga obligatoria del contrato de alquiler, ¿cuál es su opinión al respecto? ¿Cree que será suficiente garantía para el propietario? ¿Considera usted que la modificación de algunos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil proporcionarán esa misma confianza que hace falta para que los propietarios pongan a disposición sus viviendas en el mercado? Y, por último, mi grupo le quiere hacer una cuarta pregunta, y es: ¿Qué oportunidades pueden aportar las nuevas sociedades participadas en el mercado del alquiler?

El señor **PRESIDENTE**: Vamos ya, como última intervención, a dar la palabra para que pueda responder a SS. SS. al señor Martínez.

**Don SANTIAGO MARTÍNEZ SAURÍ**: Intentaré contestar a todas las preguntas, porque ha habido muchas, pero corríjanme si no atiendo a todas.

En cuanto a lo que se ha dicho de si es necesario que funcionen juzgados especializados en temas de la vivienda, mejor dicho en temas de arrendamientos urbanos, y de los arbitrajes, si hay que potenciarlo, le voy a decir una cosa, y repito lo que he dicho en mi exposición. El trámite de los juicios de arrendamientos urbanos se limita actualmente en un 95 por ciento a los juicios por falta de pago. Lo demás tiene importancia mínima. Por tanto, hay que pensar en esto. Ya he advertido que hay unos proyectos actualmente en discusión, en trámite de enmiendas, en la Cámara, que van a resolver desde mi punto de vista, porque coinciden en muchos aspectos, que la tramitación de un juicio por falta de pago sea rapidísima, con las garantías naturalmente debidas al arrendatario. Esto no depende de que haya más de un juzgado especializado, porque puede haber un juzgado especializado y tomárselo —podemos decir— alegremente. El problema está en que funcione cualquier juzgado, porque, como he dicho antes, es un trámite mecánico, con impresos, y en el 80 ó 90 por ciento de los casos se puede resolver el problema de los desahucios por falta de pago, máxime pensando que incluso la ejecución se podrá hacer, porque hay un proyecto que lo dice, no por el juzgado, sino que el juzgado podrá dar órdenes a la Policía judicial para que ejecute el trámite de lanzamiento, advirtiendo que el lanzamiento material es rarísimo, porque la gente, cuando el asunto lo ve

totalmente perdido, va al juzgado y entrega las llaves y, al entregar las llaves, ya hace un recibo de las mismas y solamente —esto lo dice la ley actual— el actor, o sea, el demandante, el arrendador, puede decir: Señores, no quiero las llaves, antes quiero que vaya el juzgado al domicilio y que levante un acta para ver si hay algún desperfecto. Esto ya lo dice la ley, pero normalmente con el recibo se arregla el asunto y no hay que hablar más del caso. No lo creo del todo necesario, pero sería conveniente, por supuesto. Si, por ejemplo, en Madrid o en Barcelona, en las principales ciudades, hubiera un juzgado especializado en esto, quizá se haría más deprisa, pero fíjense bien que puede hacer el trabajo perfectamente en pocos minutos, digo minutos, un juzgado ordinario cualquiera de Primera Instancia. Pero hay más, sería necesario —aquí se ha hecho anteriormente— que se restituyesen los juzgados de distrito o juzgados municipales o comarcales con labores más modestas de actividad judicial. Es tan sencillo el desahucio por falta de pago, tan sencillo, que podría hacerlo incluso un juzgado de Paz. Señores, esta es una cosa que hay que hablar y discutir, pero vale la pena tomar nota.

Ha hablado usted de otra cuestión relacionada con el problema de las notificaciones. Como he dicho, hay que garantizar que se notifique, por supuesto, el derecho a la defensa lo tiene todo el mundo, es constitucional y está en la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, pero hay que acabar con el abuso, con la piratería que se hace para que no se ejecute esa notificación, burlando, obstruyendo. Fíjense —es muy importante— que el desahucio por falta de pago tradicionalmente —está en la Ley de Enjuiciamiento Civil en general— no es cosa juzgada. ¿Esto qué quiere decir? Que si se ha cometido una injusticia tremenda, se puede presentar una demanda ordinaria para restablecer la situación vulnerada. Eso es muy importante, no es cosa juzgada. Y en la práctica no ocurre nunca que no se entera el demandado de que le están haciendo una citación. De una forma u otra recibe la citación, si quiere; ahora, si no quiere no la recibirá nunca. Por lo tanto, se arbitrará este sistema según los proyectos que están en esta Cámara, en el sentido de que, si se encuentra el local o la vivienda, el objeto del desahucio, cerrado, algo pasa. Entonces ya es bastante, porque no es cerrar en el sentido de que es la hora de trabajo; no, no, es cerrar las horas que se entiende que se debe vivir. Por esto se arbitra que los procuradores de las partes puedan hacer las citaciones, porque encontrarán, si existe en esa ciudad, al demandado; aunque no sea en su propia casa, lo encontrarán, por el interés que tienen. El agente judicial, lógicamente, cumple con su deber. No le he encontrado, ya volveré otro día. No. Eso va en serio.

Se recomienda que en los contratos se designe siempre un domicilio para recibir notificaciones; puede ser fuera del domicilio habitual, la casa del padre, de la madre o el lugar de trabajo. En ese caso, habrá que hacer dos citaciones: el lugar para recibir las notificaciones y el propio domicilio. Esto es muy importante porque hay

una seguridad. Yo ejerzo de abogado, he tenido bastantes casos y nunca me he encontrado con que haya habido una citación mal hecha, siempre se ha recibido, pero, a veces, para recibirla han pasado meses y meses. Por eso, como he explicado antes, por esas obstrucciones duran tanto los juicios por falta de pago.

Creo que he contestado a todo, si quiere alguna aclaración, estoy a su disposición.

Voy a contestar ahora al digno compañero. Se ha hablado de los problemas de las viviendas vacías y de que el Gobierno ha dictado una serie de medidas encaminadas a fomentar el arriendo, medidas loables —no digo que no, al contrario—, pero insuficientes. Si no va acompañado de esa legislación contundente que aquí hemos anunciado, explicado, debatido y de un esfuerzo de los jueces para que se cumpla a rajatabla la ley, eso es inútil. Sucede otro tanto en el aspecto de la financiación y de las ayudas. Las ayudas tienen que llegar al arrendatario, sobre todo al que tenga pocos recursos —me parece muy bien—, y al arrendador para que pueda rehabilitar la vivienda y realizar construcciones destinadas a vivienda, pero no olvidemos que hay una cuestión que he citado antes, y que vuelvo a repetir, que es que el drama actual del Estado español es la cantidad enorme de pisos vacíos que hay en las grandes ciudades. Esto quizá no llega a comprenderlo el proyecto, los decretos y las normas del Gobierno porque no se mira al futuro en el sentido de pensar que existe ese número de pisos vacíos; si se hiciera un censo, nos quedaríamos todos perplejos. Pero, como he dicho, hay soluciones para ello. Se propone una ayuda, pero es insuficiente; si no hay una ventaja fiscal importante no va a tener solución, si no hay una legislación que permita un arrendamiento que facilite la reocupación de la vivienda por los familiares, si no existe seguridad de pago tampoco va a haber solución. En cuestiones de seguridad de pago, el propietario puede pasar dos meses sin cobrar el alquiler de la vivienda, forma parte del juego, lo acepto, pero más no; si es más, habrá que ir al desahucio o bien —fíjense bien— que pueda hacer una reclamación embargando directamente por las cantidades que debe o que haya un avalista que avale el cumplimiento de unos cuantos meses de alquiler. Todas estas medidas que están siendo discutidas estos días aquí en el Congreso tienen que acabar para siempre con este problema. Después, las ayudas y la normativa del Gobierno —que usted ha explicado— pueden contribuir a solucionar el problema. Sería fantástico que, por ejemplo, a finales de este año pudiéramos tener una política de vivienda en todos los sentidos, tanto de arrendamientos como de viviendas protegidas, de todo tipo de viviendas, que, si no lo solucionara todo, porque es imposible, al menos permitiera que dejáramos de hablar e insistir sobre este tema.

El señor **PRESIDENTE:** Señor Martínez Saurí, le agradecemos su presencia, su exposición y sus respuestas a los requerimientos de los portavoces parlamentarios.

Sin más, vamos a dar por cerrada esta sesión, que creo que ha sido muy provechosa. Espero que nuestros compañeros y compañeras de la Comisión de Justicia tomen buena nota para el trámite de las dos proposiciones de ley que, tal y como decía don Santiago Martínez Saurí,

son tan necesarias para perfeccionar la institución del arrendamiento.

Se levanta la sesión.

**Eran las dos y cinco minutos de la tarde.**

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.: 902 365 303. <http://www.boe.es>

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**

