

Carta del Presidente

Queridos/as
compañeros/as:
El Pleno del Congreso de los Diputados, en su sesión del doce del pasado mes de marzo, rechazó la enmienda a la totalidad del Proyecto de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler de Viviendas y a la Eficiencia Energética de los Edificios presentada por el grupo parlamentario de ERC-IU-ICV, por lo que la norma proseguirá su tramitación parlamentaria ante la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados.

Este Proyecto de Ley incide, directamente, en la gestión profesional del Administrador de Fincas, y no sólo por lo que supone para los edificios la cuestión de la eficiencia energética, uno de los pilares de la edificación del presente y del futuro, sino por la modificación que supondrá de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, La Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley de Propiedad Horizontal, para activar en nuestro país el fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética en los edificios.

El Consejo General, que colabora asiduamente con el Ministerio de Vivienda en todos aquellos temas relacionados con la profesión, recibió de dicho Ministerio el texto del Anteproyecto de Ley de Medidas de Fomento del alquiler de Viviendas y Eficiencia Energética en los Edificios para que, en cumplimiento del trámite de audiencia, como organización representativa de intereses relacionados directamente con el objeto de la disposición, se realizasen las observaciones que se estimasen oportunas, lo que se hizo incidiendo en los aspectos que más relevancia tendrían, por su necesaria modificación, en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; y en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Así, se considera imprescindible la reforma del Apartado 3 del Artículo 9 de la LAU, reiteradamente reclamada como una medida necesaria de fomento del alquiler, estableciendo la necesidad de que los derechos del arrendador se reconozcan, también, para los nietos y hermanos, situaciones que son habituales y que la norma no contempla.

Igualmente, y referente al Artículo 164 de la LEC, se trata de una nueva precisión perfectamente coherente con la anterior del Art. 155-3, reiteradamente reivindicada por los profesionales, y constituye, a nuestro juicio, una de las reformas más trascendentes del Proyecto. La aclaración de este nuevo párrafo obliga a los tribunales a que en los procesos de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo, cuando no haya sido posible efectuar la comunicación o citación al arrendatario en el domicilio señalado al efecto según el Artículo 155.3, se



practicará la citación en forma de publicación en el tablón de anuncios del Juzgado, «sin más trámites», por lo que no se habrá de requerir la normalmente infructuosa y lenta diligencia de averiguación del demandado del Art. 156.

Referente a la nueva redacción del Apartado 3 del Artículo 440 de la LEC, que ya había sido reformado por la Ley 23/2003 de Garantía en la Venta de Bienes al Consumo, como habíamos venido manteniendo, la reforma ha resultado insuficiente. Sin embargo, las nuevas modificaciones que se proponen sí profundizan en la agilización del trámite de notificación de la sentencia.

Hemos de considerar, por consiguiente, que las modificaciones propuestas son positivas y es de esperar que se cumplan, adecuadamente, por los Juzgados, pues los profesionales venimos constatando muy habitualmente que la demora de las ejecuciones vienen provocadas tanto por la dificultad de formalizar las citaciones, como en las notificaciones de la sentencia, trámite imprescindible para la ejecución posterior del lanzamiento.

En cuanto a la LPH, la modificación que se propone de su Artículo 3º, respecto a su Artículo 17.1º, resulta redundante, puesto que la instalación de estos equipos o sistemas para mejorar la eficiencia energética del inmueble son, en definitiva, un nuevo servicio común de interés general, previsión que ya está contemplada en el redactado actual de la norma.

Pero si lo que se pretende es promover este tipo de innovaciones para la mejora energética del inmueble, lo más aconsejable será considerar todas aquellas medidas tendientes a cumplir los requisitos básicos edificatorios contemplados en el Artículo 3.1 de la LOE, como necesarias, y someterlas, conjuntamente, a un único régimen favorable de acuerdos que no entre en contradicción con la previsión general del Artículo 17.3 LPH, es decir, la simple mayoría, tan habitual cuando se trata de solucionar problemas estructurales.

No podemos obviar que han caído, considerablemente, las ventas de viviendas, lo que hace muy necesario que se agilice la puesta en el mercado de las viviendas de alquiler, nuevas o usadas, que actualmente están desocupadas, extremo que venimos solicitando continuamente los administradores de fincas, pero para ello es necesario ofrecer las máximas garantías jurídicas a los propietarios reformando el procedimiento de desahucio de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos. Sin ello, el resto de medidas planteadas, aún siendo acertadas, no llegarían a cumplir, totalmente, su cometido.

Recibid un fuerte abrazo.

Miguel Á. Muñoz Flores
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Miguel Ángel Muñoz Flores.

CONSEJO DE REDACCIÓN: Miguel Ángel Muñoz Flores, Marcial Tarín Vela, Pepe Gutiérrez, Reyes Caballero Caro y Carlos Domínguez García-Vidal.

DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.

OFICINAS, REDACCIÓN : Pza. Marqués de Salamanca, 10 . 3º Izq. 28006 Madrid.

Tfnos.: 91 575 73 69 y 91 576 92 17 Fax: 91 575 12 01. e-mail: comunicacion@cgcafe.org

Publicidad: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. Telfs.: 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - Fax: 91 575 12 01
Diseño e Imprime: Alfásur: C/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - Tfno: 91 692 28 88. Fax: 91 692 44 65. e-mail: alfásur.editor@terra.es
Depósito Legal: B-30.317-1970. ISSN:02120/2730

"Administración Rústica y Urbana" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".