

# MESURES DE FOMENT I AGILITZACIÓ PROCESSAL DEL LLOGUER

Recentment ha estat aprovada la Llei 19/2009 de 23 de novembre de mesures de foment i agilització processal del lloguer i de l'eficiència energètica dels edificis amb l'objectiu d'impulsar el mercat de lloguer.

Aquesta Llei en vigor des de el passat 24 de desembre modifica en primer lloc l'art 9.3 de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) per ampliar la excepció de pròrroga obligatòria del contracte a la necessitat d'ocupació de la vivenda arrendada per familiars en primer grau per consanguinitat o per adopció de l'arrendador o bé pel seu cònjuge en cas de Sentència ferma de divorci o nul.litat matrimonial. En la redacció anterior, es limitava a l'arrendador.

També modifica un gran nombre d'articles de la LEC amb la finalitat d'agilitzar els judicis de desnonament. A partir del 4 de Maig de 2010, es començaran a aplicar els judicis civils ràpids, entre d'altres matèries, per demandes de desnonament, processos d'acumulació i expiració del termini legal o pactat, que es presentaran en les Oficines de Assenyament Immediat que estaran tutelades pel Secretari judicial del Deganat de conformitat amb la reforma de l'art. 404.1 LEC per la Llei 13/2009 de 3 de novembre de reforma de la Legislació processal per la implantació de la nova Oficina Judicial, que entrarà en vigor el proper 4 de maig de 2010.

També s'introdueixen importants novetats en matèria de enervació de l'acció de desnonament. Es canvia el termini del requeriment fefaent de pagament previ a la demanda que impedeix la enervació del desnonament que passa a ser d'un mes. Abans 2 mesos. Si l'acció s'enerva el Secretari dictarà Decret d'arxiu, però condemnant en costes al arrendatari.

Un altre novetat, es el termini que te el demandat per sol.licitar el reconeixement del dret d'assistència jurídica gratuïta o la designació d'advocat i procurador d'ofici, que tindrà que ser dins dels tres dies següents al de la notificació de la demanda.

Un altre modificació important es la que permet portar a terme actes de comunicació a tots els efectes en la vivenda o local arrendat en el cas que les parts no hagin acordat senyalar en el contracte d'arrendament un domicili concret a efectes de notificacions i comunicacions.

Per resoldre el problema de les rendes meritades fins l'entrega material i efectiva de la possessió del immoble arrendat es preveu que la Sentència inclogui en la condemna a pagar també les rendes meritades des de la presentació de la demanda fins la recuperació efectiva de la possessió del immoble, prenent com a base de la liquidació de les rendes futures l'import de la última mensualitat reclamada al presentar la demanda.

© Agència Girona 1940, S.L. 04/2010