

En Aragón creemos mucho en la libertad de los padres y en la libertad de testar y en la libertad de decidir y hacemos o creemos que podemos hacer lo mejor para ellos y a lo mejor para ellos es cerrar la tienda. Yo participo en la interpretación del profesor Lasarte, hay otro argumento literal que es simplemente la disyunción, la disyuntiva, pero aparte de todo creo que estamos hablando de arrendamientos de locales de negocio, es decir, contemplando no tanto, no es lo mismo el no se puede equiparar situación de vivienda donde quizá comparto... Su opinión que no es local de negocio que al fin y al cabo tiene una visión prioritaria de la actividad económica, como bien.

Impresamente prohíbe que se pasen de un clamo a otro. En la vivienda, la subrogación, tienen que ser seis cónyuges y cónyuges, y si no, hijos. No puede pasar. Bueno, pues yo creo que si le parece... Sí, porque llevamos ya casi una hora, aunque no lo parezca, hablando de la ley de arrendamientos urbanos y de los locales. Y ahora, si les parece bien, vamos a pasar a un tema que tiene mucho interés, no solo a nuestros alumnos, sino seguramente también a muchos de nuestros oyentes, que es el tema de la vivienda. Bueno, pues en tema de viviendas, recordar sencillamente que el esquema de la ley para el futuro es que los contratos tienen tendencialmente una duración quinquenal de cinco años, permitiendo desistir en cualquiera de las anualidades al arrendatario, y al mismo tiempo con una prórroga complementaria, de la cual pueden desistir anualmente tanto arrendador como arrendatario de tres años más. Se pretende con ello, por así decir, que el periodo de ocho años, pues sea un periodo...

siendo tendencialmente prudente a efectos de optar por la decisión de vivir en alquiler y naturalmente pudiéndose renovar cuando terminen tales periodos el contrato y contrapesando al mismo tiempo el abandono de la situación existente actualmente donde los arrendamientos de vivienda tienen una duración anual en base a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 2.85. La base fundamental en cuanto a duración parece razonable y en materia de régimen transitorio, es decir, que ocurra con los arrendamientos de vivienda beneficiados hasta ahora de la congelación o semicongelación de rentas y de otra parte la prorrogada forzosa del artículo 57 del Real, perdón, del Real, del Decreto de 1964, el texto refundido es donde podemos entrar si les parece. ¿Dónde está el salvaca? Tenía... interés en que dedicáramos...

un espacio, un comentario al hecho de que tanto para la regulación de futuro cuanto en la regulación transitoria se haya introducido un inciso legal en virtud del cual se equiparan al cónyuge no sólo los unidos de hecho, es decir, los unidos moribusorio, las uniones libres o por decirlo en forma, como se ha dicho tradicionalmente, por lo menos en Andalucía, lo que era un rejuntemiento de hombre y mujer que vivían juntos, sino incluso la posibilidad de contemplar pues uniones de otro tipo la fórmula legislativa, perdón, la fórmula textual que ha elegido el legislador tanto en el artículo 16 cuanto en la disposición transitoria segunda, esto ha sido objeto de inserción a lo largo del debate parlamentario

ha sido que la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente, en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, etc., tendrá las mismas atribuciones, facultades, etc., que el cónyuge. El acento básicamente está, creo, en el tema de con independencia de su orientación sexual. El tema no tiene importancia, quizá para el futuro, en el sentido de que como son contratos de corta duración, con libertad de partes, etc., pero posiblemente tenga más incidencia en la

disposición transitoria segunda. Así que, por ejemplo, puede comenzar el primer invitado mencionado, que también lo hubiera tocado por orden alfabético, y que también es aragonés, como Jesús Marina, los dos magistrados que tenemos son de recias tierras aragonesas, puede comentar... Pues sí, aquí veo...

Que conste que el precepto me parece bien, la tendencia del precepto. Lo que me sugiere es enormes dudas de si se ha quedado corto por una parte y largo por otra. Y es que, en efecto, primero, ¿por qué con independencia de su orientación sexual? Es que el sexo tiene que entrar necesariamente en juego para que un señor se subrogue y no cabe que no haya una orientación sexual, sino una orientación platónica. Y ese ya no se subroga. ¿Quiere decirse que si no hay sexo no hay subrogación? Esto, pues, bueno... Bueno, me parece un poquitín fuerte. Y Jesús hablaba antes de algo parecido, de la castidad, con independencia de su castidad o no castidad. Pero es que, aparte de ello, va a tener esto un...

juego de la prueba va a ser realmente apasionante sobre todo para quienes tengan que hacer la prueba es la probación diabólica porque ningún problema habrá cuando la se trate de una unión de hecho entre hombre y mujer pero en el supuesto de dos amigas que comparten un apartamento o de dos compañeros de trabajo que están viviendo en un lugar alquilado uno de ellos fallece e inmediatamente le pone al otro en la tesitura de decir pues mira usted cuando entramos aquí en el año setenta y tantos éramos normales los dos pero mira usted a partir del 88 un buen día tuvimos una tentación y eso ya le permite la subrogación bueno decirlo es un tanto especial no fácil pero probarlo e insisto lo que es la prueba es la prueba de la prueba de la prueba de la prueba de la la aprobación será diabólica

porque tiene que probar que ha intervenido el sexo. Si no ha intervenido el sexo, no hay subrogación. Si ha intervenido el sexo, hay subrogación. Lo encuentro cuando menos chusco. En realidad lo que dice es, lo que hay que probar es la convivencia permanente en análoga relación de actividad. Cualquiera que sea la orientación. Con independencia. De acuerdo, entonces ya decimos. Bueno, yo antes he calificado al principio, en la primera de mis intervenciones, de un brindis a la progresía. En ese sentido me parece bien y prudente si eso ha significado el consenso para dar el paso de aprobar la ley. De manera, puede ser, me falta información, que puede ser. Lo que yo quiero decir, que cualquiera que sea mi moral, que es tradicional y se me nota, lo que quiero decir es que yo perfectamente comprendo, perfectamente comprendo que en situaciones anormales, en donde el camino del derecho...

nos impide contraer matrimonio por las razones que sean. Entonces se pueden crear situaciones, familias de hecho, que necesitan una protección. Y entonces yo estoy dispuesto a dársela. Y además me parece bien que se le dé. Sin embargo hay otras situaciones en donde las uniones son enteramente libres porque esos no han querido el yugo del matrimonio. Y el que no ha querido el yugo del matrimonio, el que no tiene un catálogo de derechos y deberes en esa unión, el que no sabe cuáles son sus compromisos de fidelidad o no, que cuando esa unión se rompe se acuerde de que existe un matrimonio y me lo apliquen por analogía, ¿cómo voy a aplicarte por analogía lo que tú expresas y diariamente rechazas? Si tú lo que quieres es la libertad. ¿Cómo ahora viene el legislador y me dice, pues ahora te fastidias, tú estás unido de hecho en análoga efectividad porque yo legislador lo quiero? No señor. Yo soy libre pajarito.

lo que pienso, lo que pienso es que el legislador en ese sentido ha ido lejos ahora, entonces que habrá situaciones ahora, queremos decir que en este estado de del pensamiento, ni siquiera sabemos que el matrimonio es heterosexual entonces es cuando ya se me empieza a derrumbar, porque yo acepto las uniones heterosexuales lo que no acepto es que se incorporen al grupo de los casados, yo creo que tienen que crear su institución y esa creada su institución que se reconozcan sus derechos, eso es lo que me parece porque las cosas son lo que son y el que inventó el matrimonio el que dijo esto, pues ahora el que hace una cosa parecida, hace una cosa parecida, en la medida en que lo sea bueno, yo quiero recordar que en el proyecto del gobierno en el proyecto del gobierno, lo que iba era exclusivamente la unión moreuxorio es decir, era lo que se incorporaba se incorporaba para los

sobre todo tratando de remediar situaciones de pasado. No olvidemos que estamos hablando también de una transitoria. En una transitoria había que remediar situaciones de pasado, ya que el sistema matrimonial español había sido un sistema absolutamente antidivorcista hasta la ley del 81. Y consiguientemente ante la imposibilidad de contraer matrimonio. Sin duda alguna, yo creo que ahora mismo el 100% de los españoles, con independencia de ideología política o de posición religiosa o de cualquier otro tipo, está de acuerdo en que tales casos fueran tratados como tal. Yo recuerdo algún programa radiofónico dedicado a esta materia, en relación con las pensiones y tal, y esos termómetros y termómetros y tal que se han inventado, pues daban un porcentaje absolutamente apabullante en el tratamiento a favor. Lo que pasa, claro, que el parrafito que subrayaba el señor Albacar, de colectivo, con independencia de su orientación sexual, ha cambiado absolutamente el...

Es decir, se trata de incluir aquí lo mismo a parejas no heterosexuales, parejas homosexuales. Mi consideración respecto de la inclusión de esta perspectiva en la transitoria es negativa. Es decir, yo creo que esto no debería haber sido objeto de inclusión en las transitorias. Otra cosa es que en un sistema de libertad de partes y de recontractación, y sobre todo en el artículo 16, se haya podido introducir ahora, prorrogar la situación arrendaticia, a lo mejor del año 30, de un arrendamiento de vivienda, donde el arrendador ni podía haber olfateado una situación similar. Y ahora, imponer la subrogación incluso a parejas de amigos... ...o de amigas, cuya prueba además resultará un problema enorme, yo creo que ha sido meterse en camisa de once varas.

Yo quería también sobre este punto intervenir porque la verdad es que yo no me considero un hombre muy conservador pero comparto casi plenamente la opinión del magistrado porque es un poco la opinión de Napoleón cuando decía que el que se coloca al margen del derecho no puede pedir la protección del derecho pero más allá de esas consideraciones ¿Y Pase de la Lua? Pase de Silvi Napoleón era Napoleón que hay que recordar al auditorio que aparte de un general realmente como general al final fracasó pero como legislador no fracasó en ningún momento ha sido uno de los grandes legisladores el mayor legislador de Chile y acabó imponiéndose por la validez intrínseca de las instituciones Bueno, sigue el profesor Bueno, ya me alegro de haber recordado a Napoleón porque ha dado lugar a una rica memoria, ¿no?

Eso, a mí hay una de las cosas que a mí me llama la atención y es el eufemismo que ha empleado la ley con lo de la con independencia de su orientación sexual. A mí me, la verdad, me hubiera parecido mucho más lógico que se hubiera hecho caso cualquiera de las dos enmiendas en virtud de las cuales se introdujo esto, que era o bien la enmienda de Izquierda Unida, Iniciativa Per Cataluña, o de la diputada señora Raola, que claramente decía que, bueno, que se daba entrada a las parejas de hecho, incluso las homosexuales, es decir, abiertamente, llámese las cosas por su nombre. Porque eso de con independencia de su orientación sexual puede llevar a perjudicar. Preguntas como las que se hacía su señoría, el señor Albacar. Y luego a mí me preocupa tremendamente el problema de prueba que esto va a generar, porque claro, van a aparecer muchas parejas de Manolos y Ramones que llevan más de dos años viviendo juntos. Hombre, alguna vía de prueba podrá ser.

Yo no sé hasta qué punto, por esos registros que se han empezado a crear, pero claro, estamos hablando ya de parejas heterosexuales. No en el caso de las parejas, llamémoslas por su nombre, homosexuales. El problema de prueba y la riqueza que va a dar en cuanto a picaresca y de pronunciamientos por los tribunales yo creo que va a ser enorme. Yo les quisiera plantear una duda que me está surgiendo en este momento y bueno, estamos hablando de las parejas homosexuales. Yo en este caso me refiero a una pareja normal o un matrimonio que de pronto se rompe. No diga normal, a ver si es una pareja heterosexual porque ya parece que se pone en duda incluso que esa sea la normal. Bueno, se rompe el matrimonio pero no hay ni siquiera una separación legal, simplemente pues adiós muy buenas, ahí me quedo. El contrato está a nombre del marido. Y se queda la mujer, se termina el contrato, pasa algo, la mujer puede subrogarlo, aunque no haya nada legalmente. Y la protege específicamente. Específicamente. Para el futuro, los artículos 12 y 15.

pretenden y pretendieron sobre todo en el texto del proyecto del gobierno en el proyecto del gobierno protegerla hasta unos límites que hasta ahora eran desconocidos en la situación de derecho de derecho transitorio pues realmente la situación de abandono que lo que en definitiva se está planteando es decir el voy a por tabaco según se decía clásicamente no tiene por qué provocar necesariamente desde el punto de vista de la mujer una separación de hecho si se considera que está constante matrimonio porque no haya realmente una separación de hecho por su voluntad estaría protegida por la transitoria porque la transitoria únicamente deja sin proteger cuando hay separación legal o de hecho pero no olvidemos que se requiere la convivencia aunque no haya un plazo se requiere siempre la convivencia por tanto no se exige aunque no se exija expresamente la convivencia en la en la vivienda en principio se entiende que es en la vivienda claro está si estos señores están conviviendo en otro lugar en otro

vivienda pues que entonces se subroguen en la otra vivienda pero no en esta claro a no ser que sea en el momento del fallecimiento se produzca pues una situación transitoria en el momento anterior una situación transitoria y no estén conviviendo por la por una causa que fuere o transitoria o justa en la vivienda que ya de qué se trate pero bien aparte de esto se requiere una convivencia por tanto si el matrimonio está separado y el uno reside en una casa y el otro reside en una vivienda y el otro reside en otra aunque la separación sea de hecho si no se produce convivencia si no se produce convivencia y se puede demostrar que no hay convivencia tal vez intenten el la subrogación pero me imagino que el arrendador

podrá demostrar que no hay convivencia y si no hay convivencia no hay subrogación yo creo que ese problema no está resuelto en la ley transitoria

Está resuelto en el Código Civil. Está resuelto en el Código Civil que no permite la renuncia de derechos cuando van contra la vivienda. Y no está hablando de arrendamiento, está hablando de derechos. Entonces cuando la salida de él, me voy a comprar tabaco y deja la convivencia y se queda la señora, en ese momento la señora se convierte en titular del arrendamiento de hecho y de derecho. Porque si aquello entraña renuncia, pasa inmediatamente. Porque es nulo. El 1300, no tengo un Código Civil, no es el 98 que no protege, el 97 es el 1325. El 1320. 20, que dice. Que para disponer. Para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual. También los de arrendamiento. Todas las clases de derechos. Todos los derechos. Entonces ya está, ya está resuelto. Esto está resuelto por la ley, por la ley mismo que habla de... Está la supernorma civil de que la protegen en cualquier caso. Pero hay una norma expresa. Se planteaba antes la cuestión de si había que notificar o no. Que hablaría de desistimiento.

notificar o no al arrendador en los casos incluso de separación y divorcio que ha habido ahí. Sí, eso está claro. Ese no habrá juez que eche a esa señora. ¿Alguna pregunta más de la moderadora? Sí, yo quería saber, bueno, en la prensa ha salido que con la aplicación, la entrada en vigor de la nueva ley de arrendamientos urbanos, parece ser que el mercado se ha retraído. Es decir, los propietarios en principio no están muy dispuestos a arrendar sus casas, sus viviendas, pues por el tema de los cinco años y sobre todo por la morosidad que hoy en día se está creando, o bueno, pues por la falta de trabajo, la crisis económica que hay. Entonces, para ellos parece que es un riesgo en los cinco años. Yo creo que no. Y luego, perdón, por otro lado. Por otro lado, las personas que se deciden a alquilar un piso, pues también les exigen un piso.

exigen unos requisitos como muy duros y entonces son difíciles también y se están retrayendo. ¿Esto es así o no? Ya he oído alguno que me dice que no, pero vamos a ver. Don Víctor Argote, que representa los servicios jurídicos y la Cámara de Propiedad, ¿qué nos puede contar? Pues yo creo que no. Lo que pasa es que es una nueva ley y el arrendador tiene un poquito miedo a cruzar el río, porque es lo nuevo. Pero al arrendador le interesa que su vivienda esté alquilada y que le paguen el dinero. Una de las ventajas de la ley en cuanto a vivienda es que el inquilino que no pague, antes tenía unos ciertos recursos para poder rehabilitar y continuar el contrato sin que este impago resultase finalmente en resolución del contrato. Gracias a la modificación de la ley de cuestionamiento civil, se establece que el inquilino no podrá enervar, ¿qué quiere decir? Dejar de pagar la renta. Una vez...

demandado pagar delante del juzgado consignado a favor del arrendador, no podrá rehabilitar el contrato nada más que una vez. La segunda vez que se produzca el impago y demandado, no podrá ya rehabilitar el contrato de arrendamiento. Yo creo que es una gran ventaja, porque eso era una carga grandísima para el arrendador, los frecuentes impagos de las rentas. Sí, eso sin duda, en términos procesales parece que es así. Sí, yo lo que quería decir es que esa prudencia de los arrendadores es lógica, porque están esperando a cómo se interpretará el arrendador. Están esperando a conocer cómo se debe de utilizar la libertad. Y están esperando en definitiva que nos pongamos de acuerdo los juristas. La prudencia es normal.

