

Nuevas medidas sobre los arrendamientos de viviendas actuales. Análisis del RDL 11/2020 (BOE 31 marzo)

En el Otrosí del Colegio de Abogados de fecha 18 de marzo pasado, se publicó un artículo del firmante sobre la situación del arrendamiento de viviendas y locales en las actuales circunstancias del coronavirus”. En el último párrafo se decía “...*considero que la correcta solución es eximir del pago a los inquilinos de viviendas que estén en paro temporal (aunque cobren una parte por la subvención del Estado) y a los arrendatarios de locales que han sido cerrados por orden gubernativa [...] a la vez que se lo puedan descontar de la declaración de la renta o, en cualquier caso, que puedan ser resarcidos por el Estado*”

Pues bien, en el Consejo de Ministros del día 31 de marzo se ha aprobado el Real Decreto Ley 11/2020, que, entre otros aspectos relativos a la economía en esta difícil situación de la epidemia actual, establece medidas en relación **solo a las viviendas**, aunque nada sobre los **locales** (lo que me parece un claro error), sin perjuicio de reconocer que es obvio que el piso es algo sustancial siempre y ahora en el recogimiento obligado por esta situación especial, con las consecuencias económicas de menores ingresos en términos generales.

¿Cuáles son estas medidas? Pues las que a continuación se dirán, dichas en términos sucintos para mejor comprensión, añadiendo que este Real Decreto Ley 11/2020 está vigente desde el mismo día 31 de marzo, cuando se publicó en el BOE, pero que necesita del acuerdo de mayoría del Congreso para que salga adelante definitivamente y mantenga su aplicación igual, o con las modificaciones que puedan acordar a la hora de la ratificación. Si tenemos en cuenta lo que se dice por otros partidos políticos, distintos a los que forman el Gobierno, las cosas no están claras, pues no se ha contado con ellos y hay cosas mejorables, sin duda, como decía al principio de estos comentarios, de tal manera que no hay seguridad de que haya ratificación en términos iguales, pero desde luego ahora es la norma legal a tener en cuenta, con el compromiso por mi parte de analizar, en caso de modificaciones, las nuevas normas que puedan darse en el mismo Congreso de los Diputados, tanto de viviendas, como locales.

Las modificaciones vienen en el BOE del 31 de marzo, dentro de la parte correspondiente del **RDL 11/2010. Capítulo I, Sección 1ª . Art. 1, 2, 3 4. 5. 6, 7, 8 Y 9.**

Suspensión de los desahucios durante seis meses. Art. 1

Ahora mismo NO cabe presentar y tramitar un desahucio por falta de pago, hasta que sea levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales que fija el RDLEY, lo que ya de por sí supone una pérdida actual para el arrendador y que solo recibirá ayuda del Estado si también demuestra la situación de vulnerabilidad, una vez que por el Juzgado se comunique a los Servicios Sociales, a los que no se marca un plazo concreto.

Cuando ya sea procedente por terminar este estado de alarma, se podrá presentar la demanda contra los arrendatarios que no pagan la renta, pero que no tendrá efectos si el inquilino solicita y acredita a los Servicios Sociales la misma situación de “vulnerabilidad”, algo que ya figura en el actual art. 441 de la LEC. Igualmente se puede pedir por el arrendador que esté en las mismas condiciones, pero el problema para este último es que para llegar al proceso de desahucio habrán pasado hasta seis meses y mientras tanto tiene que aceptar, en su caso, la falta del pago de la renta, sin ayudas de ningún tipo.

Prórroga del arrendamiento durante seis meses. Art. 2

Una vez finalizado el estado de alarma, los arrendatarios podrán solicitar dentro del plazo de dos meses la ampliación del arrendamiento, en caso de que el vencimiento fuera menor, una prórroga de seis meses más y el contrato seguirá en las mismas condiciones, sin posibilidad de revisar la renta, por lo que no cabe acudir al desahucio por la “expiración del término”. Es, cuando menos, discutible, pues ambas partes eran conscientes de que el arrendamiento estaba a punto de finalizar y bien habían llegado a un acuerdo o ambas partes tenían ya preparada la situación, sobre todo los arrendatarios, aparte de que puede suceder que el piso se necesite para un familiar directo, en primer grado de consanguinidad, que está esperando al final del plazo convenido para vivir con independencia (solo o en compañía) y, sobre todo, cuando hay divorcio o separación decretada judicialmente y se destina la vivienda a una de las partes. ¿Están obligados a seguir conviviendo en la misma casa hasta que pasen 6 meses? Es absurdo. Hay que tener en cuenta que hasta el Real Decreto Ley 7/2019, esta era una de las causas de resolución que el art. 9 de la LAU contemplaba y solo después de dicha norma se tenía que establecer en el contrato, de tal manera que si no figura en el mismo esa posibilidad de recuperar la vivienda por necesidades propias del arrendador y familiares en primer grado no le afecta para nada al actual arrendatario, de ahí que los arrendamientos hechos en función del último citado RDLEY, con una duración mínima de cinco años no tendrán problema, pues esta nueva normativa excepcional actual no les puede afectar para nada.

Moratoria para pago de la renta. Art. 3, 5 y 6

Se establecen las condiciones de “vulnerabilidad” para que los arrendatarios puedan solicitar de la parte arrendadora demorar el pago, con remisión a los comentarios de los arts. 8 y 9. Lo que no se ha previsto es si el arrendatario que recibe la ayuda no la destina al pago de la renta, eso supondría un grave quebranto para el arrendador, sin perjuicio de las sanciones que pueda recibir el primero de la Administración. Y también los que no piden ayuda pero no pagan la renta. Por eso, como ya se dirá luego, en estos supuestos no tiene sentido que no se pueda acudir al Juzgado para un desahucio por falta de pago.

Empresas o personas físicas que tengan más de 10 inmuebles Art. 4

Se trata en definitiva que este tipo de Sociedades (personas jurídicas y físicas) que tengan más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie de más de 1.500 m², que, salvo acuerdo entre las partes, solo podrán cobrar un 50% de la renta máxima durante los cuatro primeros meses desde que termine la situación de “alarma”, siempre por determinación oficial. Desde luego si bien puede parecer correcto, muchas de ellas no están en condiciones de rebajar a la mitad los pisos arrendados, por lo que igualmente deberían tener, cuando menos, un descuento fiscal especial en la declaración de ganancias y pérdidas de cada año. Muchas de estas Entidades son los llamados “fondos buitres” y tengo muchos deseos de que alguien responsable indique lo que consideran con esta denominación, pues (eso lo digo yo) la mayor parte son fondos que invierten para que muchos profesionales y trabajadores normales puedan disfrutar de una pensión cuando se jubilen. Podría decir algunos casos concretos, pero no me corresponde a mí esa aclaración, pero es algo que alguna vez se debe informar concretamente al ciudadano por la Administración, para evitar el error cuando por el propio Gobierno

o los medios de comunicación se refieren siempre a ellos como “capitalistas”, aunque no digan las condiciones y destino de los citados fondos buitres.

Definición de la situación de vulnerabilidad y acreditación. Arts. 5, 6 y 7

Aquí ya se explica lo que se conoce por “vulnerabilidad”, condiciones necesarias para obtener las ayudas que contemplan los artículos anteriores y posteriores, que, en general, parecen correctos, pero si dura mucho tiempo la misma situación (más de lo previsto en el RDLEY), el problema es para el arrendador, que puede igualmente tener escasos medios económicos y que la renta le sirve de complemento y que no la puede reclamar en el proceso de desahucio hasta pasados seis meses.

Aplazamiento de pago por acuerdo con el propietario. Art. 8

Se puede solicitar al arrendador una moratoria, acreditando la situación de vulnerabilidad que contemplan los preceptos anteriores, pero si hay negativa, se puede acudir a la ayuda del Estado, como se indica en el precepto siguiente, nuevamente con una demora en perjuicio del arrendador que sigue sin cobrar la renta y no puede exigirla judicialmente.

Pago del Estado cuando el arrendatario esté en situación de “vulnerabilidad” Art. 9

Se trata de un préstamo oficial con una duración máxima de 14 años, sin exceder de seis meses de renta, pero acreditando igualmente que esta ayuda para la vivienda en arrendamiento es correcta, con devolución en 6 años y excepcionalmente hasta 10.

Esta financiación se debe dedicar al pago de la renta, aunque no se indica qué ocurre si ese abono no tiene lugar. Y el problema será que esa tramitación lleve un tiempo considerable (como es normal) y mientras tanto, perdón por la reiteración de lo mismo, los ingresos de la renta, que son necesarios para muchos arrendadores, quedan suspendidos. Este aspecto debe quedar muy claro y fijar un plazo o pagar con carácter provisional por la Entidad Bancaria, pues, se reitera, los trámites para declarar a una persona en estado de “vulnerabilidad” por la Administración serán largos, por lo menos eso dice la experiencia.

Ausencia de normas sobre arrendamiento de locales

¿Cómo se sostiene el pequeño empresario (incluso los de mayor nivel) si tiene la tienda cerrada y no vende nada? Es un problema importante, pues estos no pueden dejar de pagar la renta si el local es de propiedad ajena. Y no lo pueden hacer porque la moratoria de los desahucios por falta de pago y solicitar préstamos solo se ha establecido para las viviendas, algo carente de sentido. La falta de ayuda llevará consigo el cierre definitivo de muchas tiendas, especialmente de esas pequeñas que son tan necesarias para la compra de elementos variados, muy necesarios para todos.-

Conclusión personal

La intención del Gobierno puede ser buena y de ahí el concepto del Real Decreto Ley 11/2010, pero los derechos y obligaciones de las partes no están bien conjugados y se castiga especialmente a los arrendadores. Espero y deseo que en el Congreso se modifique en el sentido que se indica en el presente trabajo o en base a cualquier otra propuesta que mejore la situación de TODOS, arrendatarios y arrendadores, tanto de viviendas como de locales, pues el RDLEY 22/2020 tiene que ser ratificado por la Cámara, al amparo del art. 86 de la Constitución, que sigue vigente a todos los efectos.

Por Daniel Loscertales Fuertes, Abogado.