

# Nuevas reglas para los arrendamiento de viviendas. RDLEY 1/2021 y 2/2021

De entrada pido disculpas, pues me había comprometido para hacer un estudio sobre el concepto de “vulnerabilidad”, pero el Gobierno no me deja (lo haré, así lo espero, las próximas semanas), ya que a la vista de los comentarios publicados en el OTROSI del 11 de enero pasado y supongo que de otros juristas independientes, el legislador se ha dado cuenta (es un honor que nos lean) que no estaba nada claro el RDLEY 37/2020, en cuanto al lanzamiento por “okupación”, pues concretamente el que suscribe indicó al final de dicho trabajo “.....o por vía penal cuando se cumplan los requisitos que establece el art. 202 de esta materia, especialmente si se dan las oportunas circunstancias y requisitos, pues la vía civil no veo ninguna claridad para la decisión judicial”.

Obviamente parece que el Ejecutivo, o una parte del mismo, lo ha entendido y no estaba dispuesto a permitir que ello tuviera lugar, por dicho motivo y aprobó el RDLEY 1/2021, ya vigente, por lo que considero necesario dar cuenta de todo ello a los compañeros, con algunos comentarios complementarios y aclaratorios.

Pues bien, este RDLEY ha hecho las modificaciones, relativas al RDLEY 11/2020, a pesar de que hace un mes había tenido lugar otra reforma contenida en el ya citado RDLEY 37/2020, que fue comentado en estas páginas por el que suscribe. La nueva disposición equipara a los “okupas” con el arrendamiento normal de vivienda y cuando tiene lugar la falta de pago es por estar en situación de “vulnerabilidad”. Lo que resulta claro es que hasta que termine el estado de alarma (al menos hasta el 9 de mayo) los arrendadores se tienen que olvidar de cualquier acción de desahucio (falta de pago y expiración de término y también de las viviendas “okupadas), lo que supone un llamamiento para que se produzcan más situaciones similares en perjuicio de la propiedad. Realmente lastimoso y fuera de toda justicia social, pues nunca se tiene en cuenta a la misma, dando la sensación (falsa) que todos tienen una economía muy saneada, y para colmo a los pocos días sale el otro RDLEY 2/2021 para subsanar “olvidos” de los anteriores. A continuación señalo las cuestiones más importantes de los dos RDLEY.

## **RDLEY 1/2020.**

**Art. 1 bis.** Este precepto del RDLY 37/2020, en su apartado 1, indicaba que cuando se ocupe la vivienda sin título (no tiene nada que ver con el pago de la renta, pues hace referencia al art. 250.2, 4 y 7 de la LEC, ) se faculta al Juzgado (no está obligado a ello) para decretar la suspensión hasta que termine el estado de alarma.

Pero ahora se ha añadido “**y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal**”, consecuencia, quizás, como se ha dicho al principio, de los comentarios anteriores sobre el RDLEY 37/2020, donde se indicaba que dicha vía era la fórmula para conseguir el lanzamiento de los “okupas, ya que el apartado 7 no ponía ningún impedimento para que el propietario acudiera a este tipo de denuncia o proceso penal

Igualmente en el apartado 1 del art. 1 del tan repetido RDLEY 37/2020, se indicaba que “en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2º, 3º y 7 del art. 250.1 de la Ley Enjuiciamiento Civil, pero ahora en el nuevo RDLEY 1/2021 se ha añadido, como novedad, la siguiente

frase: “*y en otros procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello....*” Más claro no puede ser, la denuncia o la demanda no cabe por la vía civil y **tampoco ya por la vía penal.**

También se modifica el apartado b) del art. 7, añadiendo el concepto de “*persona física*”, algo que excepcionalmente me parece acertado, pues en el RDLEY 37/2020 solo se hacía referencia a persona “jurídica”.

Pero en el nuevo apartado c) del mismo precepto se retira el concepto “delito” para poder desalojar a quien ocupa indebidamente la vivienda, y ahora solo se aplica para “*cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediante intimidación o violencia sobre las personas*”. Otra concesión a la “okupación pacífica”, que es la mayoría de los casos y lo seguirá siendo.

En definitiva, que la “okupación ilegal”, mientras dure el estado de alarma (luego ya veremos) hay que aceptarla y esperar a que termine el mismo. Conclusión: un auténtico despropósito legal, pues aún se está esperando que haya una norma que ayude a los arrendadores, sobre todo personas físicas, que están sin cobrar el alquiler y ahora, para colmo, tengan que aceptar que se haya “okupado” la vivienda de su propiedad. Una vergüenza, porque el Estado puede y debe ayudar a los más necesitados y ofrecer una vivienda digna, a tenor del art. 47 de la Constitución, pero nunca a cuenta de los particulares, que también tienen derecho a la propiedad privada, a tenor del art. 33 de la misma Carta Magna.

-----

## **RDLEY 2/2020.**

De entrada decir que este nuevo RLEY, aprobado en el Consejo de Ministros del día 26 de enero (BOE del día 27), vuelve a modificar dos cuestiones, que al parecer se le olvidaron en el anterior. Es una auténtica pena lo que está ocurriendo, que demuestra la falta de rigor y de coordinación del Gobierno, aunque las modificaciones vengan instadas por una parte del mismo. En fin, las reformas son las siguientes:

En esta nueva normativa (art. 2 y 4.1 del RDLEY 11/2020) se limita a determinar que los contratos que terminen antes de finalizar el estado de alarma seguirán en vigor hasta ese momento, cuando en el anterior RDLEY 1/2020, se limitaba a considerar que debían estar en situación de “vulnerabilidad” a los efectos de posible proceso de “expiración del término”. Mi postura contraria en este caso se basa simplemente en que todo ello se podía haber incluido en el anterior RDLEY 1/2020, pero como en éste se trataba de los “okupas”, se perdió la perspectiva general de la situación.

Lo mismo digo en cuanto a la segunda modificación (art. 4.1), que está dirigida a ampliar el plazo para la solicitud de rebaja en la renta a los “grandes tenedores”, algo que a estas alturas carece absolutamente de sentido, pues estoy seguro y me consta que los que han querido llegar a este acuerdo lo han alcanzado hace mucho tiempo.

-----

¿Y cuál será el próximo RDLEY? Ni se sabe. Por mi parte, he hecho llegar a los responsables del Ministerio teóricamente encargado de la Vivienda esta falta de rigor y que lo que procede de una vez es presentar un nuevo proyecto de Ley Arrendamientos Urbanos con los cambios que correspondan, considerando

por mi parte que es imprescindible que se mantenga la libertad de rentas, y en todo caso que la rebaja de la misma, siempre voluntaria, sea compensada fiscalmente, como estaba previsto en el proyecto de Ley del año 2018, en el que colaboré muy intensamente, pero que se vino abajo porque el Ministerio de Hacienda consideró que ello suponía una falta de ingresos importante, olvidando que la ayuda a los “vulnerables” corresponde al Estado, aplicando el antes citado art. 47 de la Constitución.

-----

**Nota final.** En todo caso, como quiera que se anuncia una nueva Ley de Vivienda y seguramente las perspectivas para el arrendador no son muy buenas, considero importante aconsejar que se **ALQUILE AHORA** o **SE RENEVE YA**, siempre que el arrendatario sea “normal”, aunque haya que rebajar un poco la renta, aplicando la normativa actual o, en el segundo de los supuestos, **AÑADIR UN PLAZO COMPLEMENTARIO** al que corresponda para la terminación del arrendamiento, porque seguro, como se está viendo, que las restricciones serán importantes en la futura LAU, que tendrá lugar antes de que termine el estado de alarma, pero que no pueden ser aplicadas a los contratos anteriores, pues no hay retroactividad en el derecho civil, por lo menos con carácter general. Y digo lo mismo de siempre, que el Estado puede ayudar a los arrendatarios “vulnerables”, pero sin olvidar a los arrendadores, sobre todo si son personas físicas.

Como digo, todo ello lo he hecho llegar personalmente a responsables directos del Ministerio correspondiente, a fin de que se tenga en cuenta. No me puedo quejar de la amabilidad, otra cosa es que tenga todo ello presente y el Gobierno esté dispuesto a aceptar una Ley normal, teniendo como referencia, entre otras, la LAU 29/94, que es la mejor que se ha aprobado y en la cual (perdón por la autocita) colaboré muy estrechamente.