

RD Ley 8/2021. Nuevo aplazamiento en los desahucios de viviendas y expiración término

Como era de esperar, el Gobierno ha ampliado las restricciones para los juicios de desahucio por falta de pago de los arrendamientos urbanos y también ha decretado el alargamiento de los contratos vigentes (que hubieran acabado el plazo o que lo hagan hasta el día 9 del mes de mayo), como se hará constar más adelante, aunque no puedo hacer una exposición completa de todo lo que establece este nuevo RDLEY 8/2021, pues sería muy larga, rogando a los compañeros que lo lean detenidamente, pues yo me limito a señalar aquellas cuestiones de mayor trascendencia.

Los cambios, explicados en resumen, con los siguientes:

Art. 1.1. Se aplazan los desahucios por falta de pago TRES MESES MÁS, hasta el próximo 9 de agosto añadiendo que, siempre con escaso rigor, se hace referencia a la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos y luego se indica el artículo 441.5 de la “citada Ley”, cuando obviamente corresponde a la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Art. 1.2. Conforme el art. 1.1 del nuevo RDLEY 8/2021. Los desahucios por falta de pago, para que sean suspendidos, el arrendatario tiene que acreditar ante el Juzgado su situación de vulnerabilidad, a tenor de los requisitos que establece el art. 5 del RDLEY 11/2020, lo que igualmente puede alegar el arrendador. Si el primero no lo hace en el plazo de contestación a la demanda, el juicio continuará y, llegado el caso, se puede proceder al lanzamiento, aunque, como veremos, las cosas no son tan sencillas y claras.

Art. 1.3. El Juzgado pedirá a los servicios sociales que contesten en DIEZ DIAS (algo extraordinario y digno de alabanza), pero me temo que ello no ocurrirá, por lo menos teniendo en cuenta lo que ha pasado al respecto hasta la fecha, pero el problema está en que no se sabe que resolverá el Juez caso de no recibir contestación en dicho plazo, en teoría y seguramente en la práctica, volver a insistir a los tan citados Servicios Sociales de cada Comunidad Autónoma, pues en el fondo se trata de impartir justicia de acuerdo con la Ley. Este precepto deja sin efecto temporal el art. 441-5 de la LEC en cuando que el plazo que marca el mismo en UN MES.

Art. 1.4. El Juzgado, teniendo en cuenta la documentación presentada y el informe de dichos servicios sociales, puede continuar el procedimiento y, en todo caso, los nuevos plazos del proceso comenzarán a contar a partir del 9 de agosto, a tenor del art. 440.3 de la LEC, que es lo ocurrirá en la mayor parte de los casos.

Se añade que si se acredita la “vulnerabilidad” antes del plazo citado y adoptadas las medidas correspondientes por los Servicios Sociales, se dará continuación al procedimiento, aunque evidentemente es una suposición, pues si el arrendatario es “vulnerable” y recibe la correspondiente ayuda será para pagar la renta, en cuyo caso el proceso de desahucio ya no tendrá lugar.

Art. 1.5. Este precepto es distinto y contradictorio con lo anterior pues se ha contemplado la “vulnerabilidad” y todas las circunstancias concurrentes del arrendatario y la facultad del Juez para la suspensión del desahucio hasta el 9 de agosto, pero caso de que dicha acreditación no tenga lugar el proceso puede continuar con el “correspondiente lanzamiento” Aquí se hace referencia al art. 150.4 de la LEC y se indica que el arrendador tiene que aceptar la suspensión del procedimiento simplemente por “la mera solicitud del arrendatario”. Se supone, solo es una suposición, que será si con la misma se hace constar la situación de “vulnerabilidad”, es más acreditando la misma, conforme el art. 1.2 de este RDLEY, pues en otro caso sería muy sencillo paralizar el proceso judicial. Es otra contradicción del legislador.

Art. 1 bis. Se hace referencia a la “okupación de viviendas”, tanto por la vía penal como civil, que mantiene el anterior contenido. Los apartados 1 al 6 se destinan a la situación del “ocupante”, pero no obstante y merece la pena destacar y aplaudir el apartado 7, donde dice que en ningún caso de suspenderá del proceso si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los siguientes supuestos:

1. Cuando el inmueble sea propiedad de una persona física donde tiene su domicilio habitual o segunda residencia.
2. Cuando esta vivienda esta cedida por cualquier título a otra persona física que tenga su domicilio habitual o segunda residencia, por ejemplo, en arrendamiento.
3. Cuando haya existido intimidación o violencia entre las personas.
4. Si hay indicios de que en la vivienda se están realizando actividades ilícitas.
5. Cuando la vivienda de titularidad pública o privada esté destinada a vivienda social,
6. Si la entrada en la vivienda se ha producido con fecha posterior a la vigencia de este RDLEY, es decir, 8 de mayo 2021.
7. En todo caso el Letrado de la Administración de Justicia dará cuenta a los Servicios Sociales

En definitiva, ha habido un cambio importante en esta situación y eso es de agradecer y felicitar al Gobierno, aunque en relación con la situación de los arrendamientos urbanos y falta de pago, esto sea casi una excepción y relativa.

Art. 2. Se produce una renovación de los contratos cuya fecha haya finalizado el 9 de mayo, muchos de ellos por la obligación de prorroga desde el RDLEY 11/2020 y otros posteriores, pero siempre que lo solicite el arrendatario por un nuevo plazo de SEIS MESES a partir del 9 de mayo, salvo necesidad del arrendador previamente justificada y teniendo en cuenta los requisitos del art. 9.3 de la LAU.

Art. 4.1 El arrendatario en situación de “vulnerabilidad”, cuando el arrendador sea una “gran tenedor” podrá solicitar la rebaja o aplazamiento del pago de la renta o rebaja de la misma., salvo que ello ya haya ocurrido

Pero este precepto deja dos dudas. Una, que no hay aceptación obligada del arrendador. Dos, que si realmente el arrendatario reúne las condiciones para que sea considerado “vulnerable” (ver RDLEY 11/2020, artículo 5 al 10) conforme la OMTAU (BOE 11 abril 2020) habrá podido obtener las ayudas que en dicha legislación contempla y naturalmente pagar la renta, con independencia de quien sea el arrendador.

NOTAS FINALES.

1. Salvo las novedades que se mencionan, en cuanto a plazos y determinados requisitos, seguimos igual que antes, es decir, quien tiene la mayor responsabilidad son los SERVICIOS SOCIALES, pues si estos funcionaran debidamente y con la rapidez exigida, no habrá problemas de ningún tipo, porque todo arrendatario “vulnerable” encontraría la ayuda económica correspondiente y no sería necesario dejar de pagar la renta y, en consecuencia, no habría suspensión de los desahucios, añadiendo que, aunque muchos

arrendadores no lleguen a cumplir con los mismos requisitos, la falta de pago de la renta es en la mayoría de los casos un grave quebranto económico para los mismos, incluso para pagar la hipoteca, por lo que insisto en la necesidad de que las ayudas a los arrendatarios que tengan la situación de “vulnerabilidad” sea también rápida e inmediata, petición que desgraciadamente no se cumplirá, aunque me gustaría mucho equivocarme.

2. Que ya es hora de que los Servicios Sociales cumplan con su misión, en los plazos previstos, pues en otro caso el problema no tiene solución, por mucha normativa que se acuerde en relación a los arrendamientos urbanos.
3. Este RDLEY 8/2021 nos permite aventurar que la tan anunciada Ley de Vivienda, que afectaría plenamente a la LAU actual, se ha paralizado, pues en otro caso no tendría sentido esta normativa, que durará hasta el 9 de agosto o seis meses para la ampliación del plazo. Creo que sería una buena noticia, mucho más si dicha Ley queda como está cuando termine la vigencia de este RDLEY, sin necesidad de otros nuevos, como ha pasado hasta la fecha, pues en un tema tan delicado no se puede estar continuamente legislando, lo que lleva consigo una clara inseguridad jurídica para ambas partes..
4. El mismo RDLEY 8/2021 contempla también los requisitos para celebrar Junta de Propietarios, sobre cuya cuestión espero hacer un comentario para la semana que viene o la siguiente, destacando la posibilidad de que se celebren por videoconferencia en determinadas circunstancias y requisitos.