

Real Decreto Ley 16/2021. Nueva suspensión de los juicios de desahucio y ayuda al arrendatario “vulnerable”

Estos comentarios tienen un retraso, pues ha pasado más de un mes desde que está en vigor el RDLEY 16/01 y normalmente mi colaboración con este Colegio (y otros) suele responder con la máxima rapidez a la continua y repetida legislación sobre Arrendamientos Urbanos, pero es que resulta que en toda esa normativa desde el comienzo del COVID se dicen cosas parecidas y el último RDLEY siempre resulta más restrictivo que el anterior.

Por lo tanto, y siguiendo esa tradición, antes del vencimiento del plazo para la paralización de los procesos de desahucio, que era el 9 del mes de agosto, conforme el RDLEY 8/2021 se ha publicado el nuevo RDLEY 16/2021, que prácticamente dice lo mismo, con alguna pequeña modificación del mismo y del anterior RDLEY 37/2020, cambiando únicamente la fecha de vigencia, que ahora es el 31 de octubre. Por eso, habida cuenta de los comentarios anteriores, me limito solamente a dar cuenta de algunas novedades para conocimiento de los compañeros/as, pero con la recomendación de que estudien lo que se indica en la anterior normativa que tiene la misma finalidad legal, a partir del RDLEY 11/2020, concretamente ayuda al arrendatario y perjuicio para el arrendador, salvo que el mismo se encuentre igualmente en situación de “vulnerabilidad”, pero con la duda de si para eso se cuenta la renta que deja de cobrar.

Nuevamente quiero destacar que dentro de los plazos que figuran en todos los Reales Decretos Ley, no aparece nunca el periodo máximo que tiene la Administración, una vez acreditada la “vulnerabilidad” del arrendatario, para pagar la renta origen del proceso de desahucio y la que se adeude en el momento de dictar resolución.

Y para colmo, el último RDLEY 16/2021 también modifica el RDLEY 37/2020 a efectos de determinar la subvención o ayuda al arrendatario declarado “vulnerable”, que dependerá de la “valoración media que corresponda a un alquiler de vivienda en el entorno que se encuentre el inmueble”. Es decir, que no se abonará la renta, sino esa “media”, lo que supone, aunque el legislador no se entere o no quiera hacerlo, una completa injusticia para unos y otros. Para el arrendador porque si la casa es moderna, aunque el entorno no lo sea, y al arrendatario que, en sentido contrario, tenga que pagar más de lo que se haya fijado en el contrato, incluyendo los aumentos que hayan podido tener -muy pocos, si el alquiler es antiguo y mucho más si se trata de un arrendamiento acogido al Texto Refundido de 1964, que son cientos de miles-, incluso aunque se llevara a cabo la revisión prevista en la LAU 29/94. Por poner un ejemplo claro, resulta que las oficinas de todos los grandes partidos y organismos oficiales están en zona centrales de la ciudad y donde hay alrededor muchos alquileres con rentas muy bajas, pero también reamente altas. O sea que nos encontraremos seguramente con que uno de los dos, el arrendador o el arrendatario, dependen de la fecha y renta del conjunto de alquileres de la zona. ¿Esto es justo? En absoluto, ni tampoco legal, porque cada uno tiene que responder de lo que haya contratado.

Esta disposición no deja de ser una copia del Proyecto de Ley que presentó el PSOE en marzo de 2018 y que fue retirado, pero en el mismo se concedía al arrendador que aceptara no cobrar toda la renta y limitarse a la fijada para la zona, que la diferencia se descontara de la Declaración de la Renta. Se retiró porque desde el Ministerio de Economía indicaron que ello suponía una rebaja considerable en dicho impuesto. Es decir, en el fondo se trata de que las pérdidas sean a cuenta del arrendador, no del Estado, con independencia de que sus ingresos sean altos o muy limitados.

Y volviendo a la suspensión de los desahucios al arrendatario que acredite la situación de “vulnerabilidad”, que tiene el respaldo económico de la Administración, lo que nunca se dice es el plazo que la misma tiene para pagar y que el arrendador cobre la renta no recibida, aplicando lo dicho anteriormente, con la diferencia sustancial de que lo que se deja de cobrar no se puede descontar de la renta.

Es decir, que el arrendador, aunque el arrendatario sea “vulnerable” y como tal sea reconocido por la Administración y el Juzgado, no sabe cuánto ni cuándo cobrará. Es una auténtica falta de rigor jurídico, pues lo que no cabe es que no se legisle teniendo en cuenta los derechos de las dos partes, ya que si bien es positivo que la administración ayude a los más necesitados (en este caso para el pago de la renta de la vivienda familiar), no es de recibo cargar todo el problema en la parte arrendadora, la cual, en muchos casos, obtiene de la renta por la vivienda o el local arrendados los ingresos para una vida ordinaria,

Lo malo no es todo lo anterior, si realmente este nuevo RDLEY 16/2021 fuera temporal, hasta el próximo 31 de octubre, pues tengo la seguridad de que antes de dicha fecha saldrá otro RDLEY dando un nuevo plazo, todo hasta que se aprueba, si es que llega, una nueva Ley de Vivienda; la cual, aunque sin mucha esperanza, debe ser razonable y mantener los derechos y obligaciones de las partes, sin perjuicio de ayuda real y rápida a los más necesitados. Y para colmo, no se hace nunca referencia a la Orden de la Orden del MTMA, de 2 de abril 2020 (BOE 1 de abril), que es donde se completa y se determina el alcance y los posibles beneficiarios, que se fija en el RDLEY 11/2020.

En definitiva, como he hecho constar en los comentarios a los anteriores RDLEY, se necesita un ACUERDO entre las partes, pues tienen que saber que si acuden a un proceso judicial el problema es tremendo para unos y otros, especialmente para el arrendador. Por eso siempre he insistido en la conveniencia de llegar a un nuevo convenio justo y temporal.

Para finalizar, indicar que también se amplía el plazo de expiración de los contratos que hayan terminado o terminen el plazo hasta el 31 de octubre, lo que en muchos casos es beneficioso para el arrendador si tiene un arrendatario que cumple con sus obligaciones, incluso es aconsejable llegar ya a un nuevo acuerdo de renta y plazo superior al que marca el tan repetido RDLEY 11/2021 y siguientes, reiterando todo lo anterior, además a sabiendas de que habrá nuevas ampliaciones, como digo, desde luego hasta que se pueda aprobar (nada fácil) la nueva Ley de Vivienda, sin seguridad de que lo que se obliga ahora no tenga el mismo tratamiento legal en la misma.