

RD Ley 20/2022 (BOE 28 diciembre 2022).

Novedades legislativas en materia de arrendamientos urbanos.

Dicho RD Ley, con efectos de la fecha indicada, suspende de nuevo el lanzamiento en caso de desahucio por falta de pago y la “ocupación”, revisión de la renta y prórroga vencimiento viviendas, con efectos hasta el 30 de junio de 2023. Luego ya veremos, pues tengo el convencimiento de que volveremos a tener otra disposición similar cuando termine dicho plazo.

Lo primero que hay que decir, es que se trata de una ampliación del RD Ley 11/2020, pero falta a mi entender la motivación técnica, toda vez que el mismo tenía su justificación moral por la existencia del COVID y así se hizo constar como justificación del mismo en la Exposición de Motivos, pero ahora dicha epidemia no existe en términos generales, por lo que no tiene sentido, pero es claro que el Gobierno utilizará este sistema para mantener estas excepcionales medidas hasta que encuentre una solución al problema de la vivienda, que nadie sabe cómo y cuándo será, porque siempre habrá muchos arrendatarios y “ocupantes”, incluidos arrendadores, que estén en situación de VULNERABILIDAD, palabra mágica...

Este es un problema al que no se hace frente, dentro de lo que cabe, pues en teoría ambas partes pueden acreditar esa situación para obtener fondos de las Comunidades Autónomas, pero es claro que el sistema no funciona, especialmente para los titulares de la vivienda, que son los que salen peor parados en estas circunstancias, reiterando que a la mayor parte de ellos el dinero del alquiler les sirve para completar ingresos o pagar la hipoteca.

Suspensión desahucios falta de pago

En art. 68, se mantiene la vigencia de la suspensión del desahucio por falta de pago, previsto en el Art. 1 RD Ley 11/2020, siempre que el arrendatario sea “vulnerable” y lo acredite, hasta el 30 de junio 2023.

Ocupación vivienda

También se mantiene el art. 1 b) del mismo RD Ley 11/2020 en relación con la “ocupación”, que el Juez sí puede suspender el lanzamiento en las siguientes circunstancias,

1. Que el arrendador sea persona jurídica o física, en este último caso que tenga más de 10 viviendas.
2. Situación de extrema necesidad, que se valorará por el Juzgado.
3. Persona dependiente, violencia sobre la mujer o tener a su cargo personas dependiente o menor de edad.-

A falta de esas circunstancias el lanzamiento debe continuar en los casos que se indican a continuación.

- Cuando el propietario tenga su vivienda habitual o segunda residencia en el piso objeto del desahucio.
- Cuando en la vivienda tenga su hogar o segunda residencia un tercero por cesión de la propiedad.
- Cuando la entrada en la vivienda haya tenido lugar mediante intimidación o violencia sobre las personas.
- Si la vivienda está destinada a actividades ilícitas por los que han dejado de pagar la renta o la han ocupado.
- Cuando la vivienda, de titularidad pública o privada, esté destinada a vivienda social.

- Si la entrada en la vivienda ha tenido lugar con posterioridad a este RD Ley, concretamente el día 28 diciembre del 2022.

Compensación arrendador vulnerable

En el art. 69 igualmente se mantienen las condiciones y exigencias anteriores del RD Ley 37/2020 (que parece no están dando buen resultado por las muchas exigencias) cuando no cobra la renta y el arrendatario está en iguales condiciones de “vulnerabilidad”, muy normal en infinidad de casos cuyo arrendador ha dejado de cobrar la renta.

Revisión de la renta

En el art. 67 del nuevo RD Ley 20/2022 se hace constar algo carente de sentido y que parece que el Gobierno no se entera, pues establece que para la revisión de la Renta se utilice el Índice de Competitividad y resulta que en octubre del 2022 era superior al IPC, el primero 8,60% y el segundo el 7,30%. Creo conveniente que el arrendador, en estas circunstancias, aplique el IPC normal, pues aunque el otro es más elevado, estoy seguro que de acudir a los Tribunales su Sentencia será favorable a esta afirmación. Y, por favor, que el Gobierno mire las cosas antes de legislar, pues cuando se hace es para clarificar las cosas, nunca para plantear dudas al respecto en aspectos tan importantes para las partes, tanto el arrendador como el arrendatario.

Prórroga vencimientos contratos viviendas

En el art. 71 se hace constar la prórroga de los arrendamientos de vivienda hasta el 30 junio de 2023, volviendo a una disposición que había sido retirada en anteriores RD Ley, pero que sí figuraba en el RD Ley 11/2020. Es decir, una vuelta atrás, entrando en hechos que solo pueden decidir los interesados, tanto el arrendador como el arrendatario, pero que el Gobierno no puede ni debe intervenir pues no estamos ante ningún tipo de “vulnerabilidad”.

En definitiva, que todo sigue igual y la pregunta es ¿hasta cuándo?. Mi postura personal es que tendremos estas excepciones para los desahucios por falta de pago o por la “ocupación”, teóricas ayudas y fechas de terminación de los arrendamientos de viviendas hasta que se celebren elecciones y dependerá del resultado.

No obstante, desde un punto de vista jurídico, no tiene justificación alguna que siga habiendo estas excepciones a estas alturas, entrando en relaciones privadas cuando el COVID ya no forma parte de las excepciones, que antes podían estar justificadas, pero ahora hay que volver a la normalidad, sin olvidar nunca que el art. 47 de la Constitución a quien obliga es a la Administración Pública para que todos los españoles tengan una vivienda digna, algo que no ocurre en la actualidad, pero a la vez la Carta Magna reconoce el derecho de la propiedad privada en el art. 33, de tal manera que ningún propietario ha cometido ninguna falta por el hecho de comprar una vivienda (o que la haya recibido en testamento) y la alquile por el precio normal de mercado y por plazos determinados, pagando los impuestos correspondientes.

Ya sé que hablo (escribo) de normas jurídicas sin que los responsables tengan en cuenta nada de todo lo anterior, pero es mi obligación hacerlo constar, reiterando mi recomendación, una vez más, de que los arrendadores alquilen ya la vivienda sin esperar a la posible (cada día más olvidada) Ley de Vivienda, o bien nuevo RD Ley, que desde luego no será favorable para sus intereses objetivos.