

# Arrendamientos urbanos y COVID-19. Preguntas y respuestas con Daniel Loscertales

*Daniel Loscertales Fuertes. Abogado*

## **VIVIENDAS. Real Decreto Ley 11/2020**

**A los efectos de la condición de “gran tenedor”, y por lo tanto del cómputo de diez inmuebles urbanos, ¿debo incluir mi residencia habitual?**

Conforme el art. 4 de este RDL, según mi criterio hay que contabilizar “todos los inmuebles”, estén o no ocupados por la propia empresa o persona física, siempre que en total sean titulares cuando menos de 10 propiedades o una superficie de más de 1.500 m<sup>2</sup>.

En el citado RDL, curiosamente no se exceptúa el hecho de que estos inmuebles sean una parte o toda la propiedad en locales, pero, teniendo en cuenta que este RDL es relativo solo a “viviendas”, debe entenderse que ese número y superficie se refiere exclusivamente a pisos o apartamentos. Es mi criterio, respetando otros, pues en otro caso no tendría sentido.

Tampoco se dice que sean en la misma población, remitiendo al lector al comentario específico que se hace al respecto sobre el art. 5.3 del mismo RDLEY.

**A los mismos efectos de “gran tenedor”, ¿en el cómputo de diez inmuebles urbanos se deben incluir los inmuebles en que el arrendador sea solamente copropietario?**

Mi opinión es contraria, porque entiendo que el citado art. 4 precepto legal se refiere a los inmuebles que pueda disponer el arrendador, pero no de aquellos en que la copropiedad es múltiple. Ahora bien, dicho esto, no hay que descartar que, llegado el caso, el Juzgado correspondiente cuente toda la superficie de propiedad directa y la participación que se tenga en la compartida, pero entiendo que esto sería un error.

**El arrendatario ha solicitado un aplazamiento en el pago de la renta, a tenor del art. 2 del RDLEY, pero el arrendador no ha contestado. ¿En qué circunstancias se encuentra?**

Si el arrendatario ha solicitado al arrendador una “moratoria” en el pago de la renta y éste no contesta en el plazo de 7 días que establece el art. 2, hay que entender que lo ha aceptado, pero siempre y cuando la comunicación haya sido “fehaciente”. Si el ocupante se ha limitado a mandar una carta simple, se aconseja que vuelva a hacer la comunicación con acuse de recibo de texto. Entonces el silencio ya debe considerarse como aceptación. De ocurrir esta falta de respuesta, creo que hay que considerar que dicha “moratoria” se ha aceptado, por lo menos según mi criterio.

**¿Cabe la resolución por cumplirse el plazo del arrendamiento cuando con anterioridad el arrendador había comunicado al arrendatario el final del contrato?**

La contestación es clara, pues el art. 2 del repetido RDLEY se refiere al “vencimiento” dentro del periodo de entrada en vigor del mismo y dos meses más desde la finalización del “estado de alarma”, sin que el hecho de

haber llevado a cabo la notificación con anterioridad modifique los derechos de esta disposición. A partir de este momento, el arrendatario puede solicitar una prórroga extraordinaria de seis meses, que es obligatoria para el arrendador, o bien fijando nuevas condiciones que, en su caso, las dos partes establezcan, cosa que no será fácil, pues dependerá de cómo esté el mercado de alquiler, recomendando a la propiedad (siempre lo hago, incluso cuando el plazo final haya concluido) que acepte una posible rebaja de la renta, dentro de unos límites, si el actual arrendatario ha cumplido con sus obligaciones esenciales, que es cuidar del piso y pagar la renta en el plazo fijado.

Lo que ocurre es que, si no hay acuerdo, el proceso de desahucio por expiración del término (art. 250.1 LEC) tendrá que presentarse pasado el plazo que hayan convenido las partes o, en otro caso, esperar a que transcurran los seis meses desde que termine esta situación excepcional, como antes queda dicho.

### **¿Qué significado y alcance tiene el art. 5.3 relativo a que el arrendatario tenga otra vivienda en España?**

Desde luego, en términos generales, se puede decir que en este Real Decreto Ley 11/2020, como otras disposiciones recientes, las Exposiciones de Motivos y muchos preceptos son más extensos de lo necesario y, además, con errores de concepto, que pueden crear cierta confusión técnica y jurídica, con las consecuencias materiales que eso supone para todos, los afectados y, llegado el momento, a los mismos Tribunales.

Como antes se ha dicho, creo que se podrían indicar muchas más cosas, pero hay una que llama poderosamente la atención y es sobre la falta de conocimiento del legislador de la “realidad social”. Y lo digo, entre otros supuestos, porque llama mucho la atención lo que se establece en este precepto, en el sentido de que el arrendatario que tenga otra vivienda en España, aunque sea en usufructo, (o cualquiera de los familiares que conviven) no tiene ningún derecho a los beneficios del arrendatario del citado RDL 11/2020, aunque esté en situación de “vulnerabilidad”.

Son cientos de miles de personas, procedentes de lo que llamamos España “vacía”, los cuales, como consecuencia de que no hay empleo en el pueblo, muchos o casi todos sus habitantes, especialmente jóvenes, se han ido a trabajar a ciudades donde pudieron encontrar trabajo. Pues bien, como cualquier arrendatario en su actual domicilio (o familiares que convivan) hayan dejado sus propias casas de la localidad de origen, actualmente vacías u ocupadas temporalmente, precisamente para poder ganarse la vida en otros puntos del Estado, ahora se les castiga muy duramente porque no pueden ser calificados como “vulnerables”.

Algunos puede que vuelvan o que trasladen su nueva residencia a esos pueblos con pocos habitantes y servicios, especialmente aquellos profesionales que puedan trabajar de forma telemática, pero siempre que la propia familia lo acepte, sobre todo si hay descendencia. Desde luego, las consecuencias para el arrendatario de un piso en la ciudad donde trabaja, que tiene otro de propiedad cerrado en el pueblo de origen, puede ser tremendas, pues ya no puede aplicar los beneficios, como antes se ha dicho, el de “vulnerabilidad” para su actual vivienda arrendada, donde reside con su familia y tiene su trabajo, aunque éste se encuentre en otro domicilio cercano.

El texto legal solo hace las excepciones de que tenga una “copropiedad”, pero siempre que sea como consecuencia de testamento y tampoco contará si el piso de origen no lo tiene disponible, por separación o divorcio o por cualquier circunstancia ajena a su voluntad o resulte inaccesible por discapacidad del arrendatario o de familiares que con él convivan. Desde luego son supuestos reales y extraordinarios, pero que alcanzan a pocas personas.

## **ARRENDAMIENTOS USO DISTINTO. Real Decreto Ley 15/2020**

## **Resolución por imposibilidad económica de volver a abrir el negocio o el despacho**

Dejando aparte los arrendadores grandes tenedores (art. 1 RDLE 15/2020) y centrandolo en el art. 2 del mismo, considero que si al arrendatario no le compensa abrir de nuevo el negocio con la renta actual, bien porque ahora las condiciones de espacio entre clientes es mayor y el negocio no puede mantenerse o cualquier otra circunstancia consecuencia del COVID 19, tiene que tratar con el arrendador la resolución amistosa o continuar en otras condiciones económicas, que muchas veces serán aceptadas por la propiedad (es lo aconsejable, salvo excepciones de rentas ya muy bajas). Pero debe quedar claro que dicho acuerdo no es obligatorio, por lo que si no percibe la renta convenida en el contrato y no hay nuevo convenio (repito, siempre aconsejable), tendrá que acudir al desahucio por falta de pago en su momento, con el inconveniente, como de todos es sabido, de la tardanza en resolver por los Juzgados (y después de esta situación todavía más por la acumulación de procesos), y de que pasará mucho tiempo hasta recuperar el espacio arrendado de “uso distinto a vivienda”. Y luego, como se ha dicho para los pisos, no será nada fácil encontrar a otro arrendatario que pague más de lo ofrecido por el actual ocupante, sin la seguridad de que los compromisos se cumplan.

El hecho de que pueda utilizar el arrendatario parte de la fianza, depositada en su día, es algo que compete a las respectivas comunidades autónomas, que se supone tendrán que aceptar la petición, pero añadiendo que no todas tienen esa exigencia de este depósito cuando se firma el alquiler de viviendas o locales.

Lo que está claro es que no hay ninguna disposición, como sí ocurre con vivienda, que considere al arrendatario de uso distinto como “vulnerable”, lo que es un grave error, pues la situación se puede dar igual y, además, con el problema añadido de que de ese negocio viven varios empleados, sin perjuicio de que se pueda compensar también al arrendador.

---

## **NOTA SOBRE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Aunque este concepto no figure en los titulares, considero oportuno hacer una reflexión personal sobre un tema que está preocupando mucho a las Comunidades de Propietarios y que hacen llegar a este Letrado.

### **¿Hay alguna novedad legal para el caso de que uno o varios propietarios no paguen la cuota establecida?**

No, todo sigue igual y la verdad es que existe un problema real, que seguramente cada día será mayor por la falta de los ingresos previstos en el Presupuesto y aprobado en su momento por la Junta General, como consecuencia del impago de los recibos de la Comunidad por la situación de “vulnerabilidad” que tienen o pueden tener algunos propietarios y sobre cuyo tema no se ha legislado nada, con independencia de que viviendas y locales (así como despachos y otras actividades profesionales) se han visto muy afectados por la situación creada por el coronavirus.

La realidad material y legal es que el art. 9.5 de la LPH establece la obligación de cumplir con el pago de las cuotas comunitarias, pero si ello no se cumple, como puede ocurrir en estos momentos, la Comunidad lo único que puede hacer, cuando se admitan estos procesos, es reclamar al deudor lo que corresponda, pero para ello es necesario acudir al juicio monitorio (art. 21 LPH) o directamente al que corresponda por la cantidad adeudada, pero para eso es totalmente necesario (conforme la jurisprudencia del Tribunal Supremo) que la Junta haya autorizado al Presidente, indicando que en el “monitorio” también cabe que se autorice al Administrador.

Pero ¿cuándo se podrán celebrar Juntas de la Comunidad? Desde luego ahora mismo no, porque no se admite que haya muchas personas y sin separación entre las mismas. Mientras tanto, solo cabe una posibilidad real y es que la mayor parte de propietarios conceda autorización a otros y así, acudiendo unos pocos que puedan cumplir

con la debida separación, tomar las decisiones económicas oportunas (y cualquier otra que afecta a elementos o servicios comunes), porque la mayor parte de las Comunidades tienen poco o nada de Fondo de Reserva, pues si hay un precepto que se incumple en la mayoría de las fincas es el art. 9.1.f de la misma LPH, que, a tenor del RDLEY 7/2019, debía alcanzar el 10% del presupuesto.

Pero, desgraciadamente, si hay que acudir a la reclamación judicial del moroso, este tipo de procesos de reclamación de deudas y cualquier otro de la Comunidad (art. 249.8 LEC) tardan bastante en salir adelante en los Tribunales, especialmente en grandes ciudades, sobre todo si hay que llegar hasta el embargo del piso o local, con lo cual el problema económico no se resuelve de inmediato y eso puede suponer en bastantes fincas que no se pueda pagar a los proveedores, salvo que haya propietarios que puedan y quieran adelantar un dinero para recuperarlo cuando la situación se normalice, pues en otro caso ello puede llevar a que se suspendan determinados servicios, aunque en la actualidad y afortunadamente ya estamos fuera de la temporada de calefacción.