

# Impacto del estado de alarma en los arrendamientos urbanos de viviendas y uso distinto: II Parte

*Continuando con las preguntas formuladas por los Colegiados con motivo de la charla telemática del día 28 de mayo (habrá otras entregas, pues las consultas recibidas en el Colegio han sido muchas), seguidamente se contestan una parte de las mismas, con las respuestas que considero adecuadas, respetando cualquier otro criterio al respecto.*

## **¿Tenemos que acudir necesariamente al Juzgado?**

Espero que no, pues entonces el problema supondrá un resultado a largo plazo y sin seguridad, pues cada Juzgado y Tribunal puede tener una postura diferente, como todos sabemos, de ahí que se aconseje, cuando sea posible, llegar a un acuerdo con el arrendatario.

## **¿En el caso de que el arrendador esté intentando llegar a un acuerdo con el arrendatario de un local (“industria”) y éste comunique la suspensión unilateral del contrato, ¿en qué situación se encuentra la propiedad?**

Esto va a ser una situación bastante más normal de lo que parece, pues aquellos locales que ya no abran porque no les compensa seguir con el negocio, en el mejor de los casos lo harán constar al arrendador con entrega de las llaves y éste queda ya libre para volver a alquilar, aunque en las actuales circunstancias no será fácil encontrar a un nuevo arrendatario dispuesto a arriesgarse, incluso si la renta es más baja de la anterior. La única solución que tiene el arrendador es exigir el pago de las rentas no satisfechas, pero realmente en muchas ocasiones no merece la pena, si realmente el anterior ocupante no tiene medios para hacer frente a la deuda. La falta de previsión del RDLEY 15/2020 es realmente lastimosa y carente de sentido.

Pero dicho lo anterior, si realmente es un arrendamiento de “industria”, no se puede considerar “urbano”, conforme el art. 3.2 de la LAU, por lo que a todos los efectos hay que acudir al Código Civil, arts. 1554 y siguientes, pero en todo caso de seguir sin pagar la renta y no entregar el local, el proceso judicial es la única solución.

En cuanto a la cláusula “rebús sic stantibus” sí sería posible intentarlo, pues en estos arrendamientos de “industria” (fuera de la LAU) no ha habido nuevas normas, que es requisito básico), pudiendo utilizar, entre otros, el art. 1558 y el art.1575, aunque este último se refiera al predio rústico.

## **¿Me puede indicar específicamente el precepto de la OMTA donde se establece que el arrendatario tiene que acreditar haber pagado la renta los tres últimos meses para obtener las ayudas por “vulnerabilidad”?**

La exigencia de la Orden Ministerial de 9 de abril (BOE del 11) viene reflejada en el art. 3, último párrafo, algo que considero carente de base legal, pues una disposición de este rango no puede rectificar el RDLEY 11/2020, solamente tiene la misión de fijar las condiciones administrativas para conseguir la ayuda como arrendatario en situación de “vulnerabilidad”.

## **¿Qué plazo tiene el arrendatario para solicitar la prórroga del contrato de seis meses**

## **más? ¿Puede esperar al día antes de su vencimiento?**

Entre los defectos del RDL 11/2020 está el no fijar fecha concreta de solicitud por parte del arrendatario, siendo mi opinión que bastará con que se haga con antelación al vencimiento del contrato, siempre que ello tenga lugar en los dos meses siguientes al término del estado de alarma, como dice el art. 2. En todo caso, como seguridad, es aconsejable que no se espere al último día y se haga ya esa solicitud, siempre en el caso de que al arrendatario quiera continuar ese nuevo periodo.

## **¿Desde cuándo se aplica o se inicia la cuenta de los seis meses para solicitar la prórroga?**

Según mi criterio la prórroga forzosa del contrato durante seis meses más, prevista en el art. 2 del RDLEY 11/2020, se contará desde el vencimiento del contrato, con independencia de cuando acabe el estado de alarma. Dicho precepto hace referencia al periodo comprendido desde la entrada en vigor de este RDLEY hasta el día que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del mismo o de la prórroga, a tenor del art. 9 de la LAU.

Por lo tanto, lo que dicho RDLEY 11/2020 (art. 2) establece es una prórroga de seis meses, pero siempre desde el “vencimiento”, pues en otro caso hablaría de “todos”, en buena técnica legislativa, algo que por desgracia carece esta normativa y también el RDLEY 15/2020 en referencia al “uso distinto”.

Naturalmente, como siempre, salvo acuerdo entre las partes. Si hay que acudir a los Tribunales, es muy posible que cada Juzgado diga una cosa diferente., como viene siendo normal.

## **¿Podrán las prorrogas aplicarse en los desahucios por precario?**

En absoluto, porque el repetido RDLEY 11/2020 se refiere exclusivamente a los “arrendamientos” y la situación de “precario” no tiene nada que ver jurídica y procesalmente, conforme establece el art. 250 de la LEC, apartados 1 y 2. Y, además, ese concepto no se rige por la LAU y por ello no le pueden afectar las condiciones, a favor o en contra Hay que acudir directamente al Código Civil, arts. 1546 y siguientes.

## **¿En los nuevos contratos que se celebren ahora se aplican las normas del RDLEY 11/2020?**

De ninguna manera, esta normativa del RDLEY 11/2020 es exclusivamente para los contratos existentes en ese momento, pero no para los nuevos que se hagan con posterioridad al mismo, a los cuales se les aplicará toda la normativa vigente de la LAU.

## **¿La falta de pago del arrendatario, sin indicar su posible situación de “vulnerabilidad” permite acudir al desahucio por falta de pago, cuando además el arrendamiento ha vencido?**

Sin duda se puede acudir al desahucio por falta de pago, pero, aunque ya entremos en la normalidad procesal, también el art. 441 de la LEC obliga a informar a los Servicios Sociales, en los que no confío mucho en cuanto a su rapidez en actuar y conceder ayudas a los arrendatarios en situación de “vulnerabilidad”.

En cuanto a la duración del contrato, su plazo sí que se ha ampliado conforme el art. 2 del RDLEY 11/2020. Todo ello me lleva a aconsejar que se actúe, cuando proceda, por expiración del término, donde no habrá intervención de dichos SS y luego, ya recuperada la vivienda, si se conoce que el arrendatario tiene medios de pago, reclamar por vía ordinaria la deuda, algo que ya no tendrá nada que ver con la posible situación de

“vulnerabilidad”. Es algo que tiene que valorar el arrendador, siempre aconsejado por el Abogado que corresponda.

### **¿Los procesos de desahucio por expiración del término ya presentados antes del estado de alarma, se verán afectados por la suspensión ni por la prórroga?**

En absoluto, pues el RDLEY 15/2020, no establece nada al respecto, por lo que el juicio continuará su tramitación, ahora que ya se ha reiniciado la actividad procesal, es decir, que la demanda seguirá su curso, otra cosa es que la tramitación y duración será todavía más larga de lo habitual por la acumulación de expedientes en los Juzgados

### **¿Se puede disminuir el importe de la renta durante un tiempo por acuerdo entre las partes, volviendo pasado dicho plazo a la inicial?**

Sin duda alguna, sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto, es más, desde mi punto de vista, entiendo que es la mejor solución es llegar a acuerdos entre las partes. En el primer supuesto (vivienda) ese acuerdo no impedirá al arrendatario que se encuentre en situación de “vulnerabilidad” pedir las ayudas que contempla el RDLEY 11/2020 y la OMTA de 9 abril.

### **¿Hay soluciones para un arrendamiento de local donde no se llega a un acuerdo?**

Pues aparte de que siempre es mejor conseguir ese acuerdo, si el proceso de desahucio se presentó a principios de marzo, todo seguirá su curso, aunque seguramente el plazo de tramitación será largo, por lo que ya he dicho antes, la acumulación de expedientes e todos los Juzgados y Tribunales.

### **¿Para la ampliación del contrato seis meses, es necesario que el arrendador lo acepte?**

De ninguna manera, este último lo tiene que admitir, conforme establece el art. 2 del RDLEY 11/2020, pues al final del mismo se indica que dicha solicitud del arrendatario “deberá ser aceptada por el arrendador”, es decir, no es una opción, sino una obligación, naturalmente, como dice el mismo precepto, salvo que las partes lleguen a un acuerdo.

### **¿Es posible pedir en la demanda judicial de arrendamiento uso distinto que se aplica la cláusula “rebús sic stativus”**

Hay distintas posturas, unos (la mayoría son Catedráticos) consideran que sigue siendo posible aplicar esta cláusula, pero la última Sentencia del Tribunal Supremo núm. 156, de 6 de marzo, es negativa a dicho criterio, aunque la misma no trataba de arrendamientos urbanos. En todo caso, mi opinión, dicho con todo respeto, es negativa, a partir de la fecha en vigor del RDLEY 15/2020, pues nos gusten o no (en este sentido considero que no se ha tratado bien a los arrendatarios de “uso distinto”) son normas legales concretas y específicas para la situación creada por el estado de “alarma”, Personalmente yo fui partidario de aplicar la citada cláusula desde ese momento hasta la publicación de dicho Real Decreto Ley, pues en ese intervalo efectivamente había una laguna, que desaparece desde que el mismo entra en vigor, esto es, que ya existen normas vigentes contemplado expresamente la situación creada como consecuencia del “corona virus”. Dicho lo anterior, resulta imposible adivinar es cuál será la respuesta de cada Juzgado o Tribunal sobre la repetida cláusula. Precisamente por esta incertidumbre aquí es donde considero que el acuerdo puede ser muy beneficioso para ambas partes, pues en las actuales circunstancias al arrendador tampoco le será fácil encontrar otro arrendatario que pague la renta

anterior.

**En el caso de que haya una cantidad entregada como garantía adicional por el arrendatario ¿se puede utilizar por el arrendador como pago de renta?**

En mi opinión la contestación debe ser completamente afirmativa, pues precisamente esa entrega anticipada es para garantizar el abono normal de la renta. En todo caso, si hubiera que acudir al desahucio por falta de pago, dicha cantidad tendría que ser descontada de la reclamación.