

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

Ya hemos llegado al final de responder a las consultas de los compañeros, con mi plena satisfacción si en algo he podido ayudar, indicando que la V parte (la última) estará dedicada, como he prometido, exclusivamente a comentar la posibilidad de aplicar la cláusula rebus stantibus a los arrendamientos, especialmente a los de uso distinto.

Aclaración sobre los arrendamientos de industria

Pido excusas a los compañeros, pues yo había dicho que el art. 1 del RDLEY 15/2020 no afectaba a este tipo de arrendamientos, pero de una lectura más profunda he comprobado que este concepto de “industria” figura en el mismo, aunque sin aclarar nada más, a pesar de que dicho precepto y los siguientes hacen referencia a la LAU 29/94 y “uso distinto de vivienda”. Pues bien, partiendo de esta base, dichos arrendamientos están fuera de esta Ley, conforme art. 3.2 e igualmente cuando en la misma ya se hace referencia a los mismos, Título III, art.29 y siguientes. Es decir, que con una interpretación determinada y coherente se podría defender mi postura anterior, en el sentido de que no se puede aplicar el concepto de “industria”, a pesar de que figura en el citado art. 1 del RDLEY 15/2020, pero es evidente que en principio hay que admitir que estas normas se aplican también a dichos arrendamientos. Otra cosa es que, como también hice constar, aunque en el contrato se indique “industria”, si el local o la nave no se entregó con las instalaciones necesarias para iniciar inmediatamente el negocio, no se puede calificar de esta manera, sin perjuicio de que el arrendatario haga mejoras complementarias.

¿Qué normativa se aplica a los locales o puestos dentro de los Centros Comerciales?

Como ya he indicado en anteriores consultas, lo mismo que a los que están fuera y son independientes, siempre que haya un contrato de arrendamiento, pues en ambos casos son alquileres de “uso distinto”, por lo que es aplicable el RDLEY 15/2020, aparte de que muchos de ellos han podido estar abiertos, por ejemplo, en mercados, aunque sea con menor clientela y en consecuencia ventas e ingresos más bajos, pero, sin duda, mejor que los que han estado cerrados totalmente.

Cuando el arrendador no es un gran tenedor (art. 1 RDLEY 15/2020), ¿se puede aplicar el aplazamiento del pago de la renta para otros contratos “normales” que figuran en el art. 2 del mismo?

Sin duda y este último precepto así lo indica, lo que ocurre es que el plazo para ello ya había pasado el día de mi charla, pues en todos los casos la solicitud tenía que hacerse en UN MES desde la publicación en el BOE, que tuvo lugar el 22 de abril, en el sentido de no pagar los siguientes 4 meses y con un fraccionamiento complementario en dos años. En todo caso, lo que se desprende de dicho RDLEY es que la solución está en el acuerdo entre las partes, todo antes de que ninguna de ellas tenga que acudir al proceso judicial, aconsejando a los arrendadores que den las facilidades oportunas de renta, incluso con disminución, para continuar con el mismo arrendatario, siempre que hasta la fecha haya cumplido con todas sus obligaciones.

Calificación de una nave que todavía no se ha terminado por el arrendador

Todavía no estamos hablando de un arrendamiento urbano o de industria, lo será cuando se haga entrega al

arrendatario de la nave terminada y lista para su uso. Es más, cualquiera de las partes puede negarse a que se lleve a cabo el arrendamiento, sin perjuicio de pagar los daños y perjuicios que pueda tener el futuro arrendador. Si ahora no le interesa al arrendatario, por situación de crisis, considero que debe dirigir escrito renunciando al futuro arrendamiento, a fin de que el futuro arrendador no siga con las obras. Lo más que más puede ser condenado el futuro arrendatario es a pagar los citados daños y perjuicios, que serán mínimos si la construcción todavía no ha empezado, como indica el compañero. En mi opinión, lo primero es hacer el requerimiento en tal sentido, siempre por conducto fehaciente, e indicando que la falta de contestación se considera como aceptación. Si responde el futuro arrendador en sentido negativo, es cuando se puede acudir al Juzgado o esperar a que lo haga la otra parte.

Calificación de arrendamiento de vivienda compartida y pago de la renta si el arrendatario estaba en otro lugar de España y no ha podido volver a dicho piso por impedimento del estado de alarma

Creo que esta es una situación donde quizás se puede aplicar la cláusula *rebus stantibus*, pues, manteniendo mi postura, esta situación no está prevista de forma expresa en el RDLEY 11/2020, aunque insisto en la conveniencia de llegar a un acuerdo entre las partes, evitando tener que acudir a la vía judicial, de incierto resultado.

¿La cláusula rebus se tiene que solicitar en el Juzgado?

Evidentemente, siempre que no haya acuerdo entre las partes, que es lo más aconsejable, pero esta cláusula seguramente no la admitirá el Juzgado si la situación está prevista en la Ley, reiterando mi postura al respecto, tema que que tendrá más extensión en la entrega siguiente.

¿Se aplica el art. 1 RDLEY 11/2020 cuando ambas partes, arrendador y arrendatario, son “grandes tenedores”?

Sin duda, dicho precepto no hace diferencias entre unos arrendatarios y otros, pues lo importante es que el local, la nave, etc., haya tenido las mismas dificultades, incluso que haya estado cerrado todo o parte.

¿Cabe pedir la moratoria del pago de la renta si ha pasado el plazo de un mes que establece el art. 1 del RDLEY 15/2020?

No, pues ese plazo es el que contempla dicha disposición, sin perjuicio de que, como tantas veces digo, se llegue a un acuerdo con el arrendador, algo recomendable para ambas partes. En todo caso, aunque el titular del local presente demanda de desahucio por falta de pago, antes de que se cite al arrendatario y se celebre el juicio, hay tiempo suficiente para pagar dentro de varios meses o buscar un consenso con la otra parte, que es lo más recomendable, pues no creo que a la propiedad le sea fácil, en general, alquilar de nuevo el local en las mismas condiciones.

¿Puede pedir ahora la vivienda el arrendador por causa de necesidad?

Sí, pues aquí no se aplica el art.2 del RDLEY 11/2020, que trata exclusivamente del vencimiento del plazo, sino de una cuestión diferente, prevista en el art. 9.3 de la LAU, añadiendo, como ya he dicho en anteriores consultas, que la jurisprudencia del Tribunal Supremo considera que la persona para quien se pide el piso debe tener medios económicos propios para una vida independiente. En cuanto a incluir en la misma demanda los supuestos daños y perjuicios, siempre es posible si se acredita la mala fe del arrendatario, aclarando que no se trata de ningún “desahucio”, de juicio verbal que contempla el art. 251.1 de la LEC, sino un proceso ordinario.

¿Cómo había que hacer las notificaciones al arrendador?

Desde luego por conducto fehaciente, pues en otro caso la propiedad puede negar la recepción, ya sea notarial, correo con certificado de texto, etc.

¿Se puede aplicar los RDL 11/2020 y 15/1020 en unas medidas cautelares de un proceso que no es de arrendamientos urbanos?

En absoluto, aparte de que no es un tema de arrendamientos, los plazos quedaron paralizados y ahora han vuelto a empezar el día 5 de junio, a tenor del RDLEY 16/2020, art. 2 y RD 537/2020, art. 8.

¿La cláusula rebus stantibus se tuvo que argumentar desde el estado de alarma hasta los RDLEY 11/2020 y 15/2020?

Sin duda, pues solo en ese pequeño intervalo no había norma concreta que aplicar, algo que ya no ocurre cuando dichos Reales Decretos entran en vigor, aunque se ruega al autor de la pregunta que espere a que publique la próxima semana un estudio al respecto.

¿Se puede aplicar el RDLEY 11/2020 a los contratos prorrogados que son anteriores al Decreto 4104/64 de arrendamientos urbanos por fallecimiento del titular?

Esto no tiene nada que ver con lo previsto en dicho RDLEY 11/2020, pues la Disposición Transitoria Segunda de la LAU 29/94 establece las condiciones de subrogación cuando se produce el fallecimiento del arrendatario. Y solo cabe pedir que se tenga por finalizado el contrato si la persona que ocupa la vivienda no reúne las condiciones que figura en dicha DT para “subrogarse”.

¿Cuál ha sido la moratoria para no poder presentar demanda por desahucio falta de pago?

Pues desde que se produce el “estado de alarma” hasta el 5 de junio, conforme establece el art. 2 del RDLEY 16/2020 y el art. 8 del RD 537/2020.

NOTA FINAL

Quiero y debo agradecer al Centro de Estudios y a lo servicios de Comunicación del Colegio la oportunidad de dar la charla del día 28 de mayo y luego contestar las preguntas de los compañeros/as, así como a los que me han hecho llegar su satisfacción y agradecimiento por mi intervención. Y especialmente al Diputado III de la Junta, que tuvo la gentileza de presentarme.