

Arrendamientos Urbanos: nuevos plazos prórroga forzosa y solicitud gran tenedor

RDL 26/2020 que modifica los RDL 11/2020 y RDL 16/2020

Perdón, pues indicaba en el anterior Otrosí que era la última entrega por el momento en relación a los RDLEY 11/2020 y 15/2020, sobre arrendamiento de viviendas y uso distinto. Pero no contaba con que el Gobierno el día 7 de este mes de julio aprobaría el RDL 26/2020 (BOE día 8) con vigencia del día 9, donde en la Disposición Final Novena se modifican de nuevo los arts. 2 y 4.1 del primero de los citados, reformado por el RDLEY 16/2020. La actitud del Ejecutivo demuestra, una vez más, su falta de previsión (y yo diría que de conocimiento de la situación) a pesar de que los Preámbulos de todos ellos son extraordinariamente largos, que producen más confusión que aclaraciones. Y desgraciadamente tampoco han dictado nuevas normas para los arrendamientos de “uso distinto”; algo que hubiera evitado las muchas dudas existentes. En fin, con referencia exclusiva a las normas modificadas, a continuación indico cuales son y pequeños comentarios personales, de poca extensión, que quedan de la siguiente manera.

RDL 11/2020, art. 2

Este precepto establecía la obligación de prórroga extraordinaria para todos los contratos de arrendamiento de vivienda que terminaran el plazo de vigencia desde el 1º de abril **hasta dos meses después de terminado el “estado de alarma”**, los cuales tenían y tienen derecho a una prórroga forzosa de seis meses, siempre que en ese periodo terminaran el plazo contractual o sus prórrogas, que prácticamente solo cabe aplicar en los alquileres firmados en base a la LAU 4/2013, pues los posteriores al RDLEY 7/2019 es evidente que no han terminado, pues el plazo mínimo es de 5 años.

Pero ahora ya no se trata de que finalice el “estado de alarma”, cosa que ya ha ocurrido, sino que el vencimiento de los arrendamientos fijado por la citada LAU 4/2013, que haya tenido lugar o se produzca desde el **1º de abril** (RDLEY 11/2020) hasta el próximo **30 de septiembre** (RDL 26/2020), tendrán esa prórroga de seis meses desde que termine el plazo contractual o la prórroga que contempla el art. 10.1 de la misma LAU. En consecuencia, el arrendador debe saber que tiene que seguir con el arrendamiento hasta SEIS MESES a partir de dicha fecha, reiterando que ya sea el vencimiento del plazo inicial o las prórrogas obligadas o voluntarias, siempre que lo solicite el arrendatario, con obligación de aceptar dicha petición, aconsejando a éste que la misma se haga por conducto fehaciente, a fin de que quede constancia.

Es evidente que hay una diferencia de trato, pues quien tiene la potestad únicamente es el arrendatario, no el arrendador, sin perjuicio de que al primero puede que no le interese seguir con el arrendamiento por tener unas ofertas mejores, algo bastante probable en la actualidad. En todo caso, cabe el acuerdo entre las partes, como dice este precepto (y el anterior), que siempre es lo más conveniente, pues es claro que, a falta del mismo, esta prórroga extraordinaria es obligatoria para el arrendador y en las mismas condiciones actuales.

Ah, y una advertencia, que conforme el art. 10.1 de la LAU, que ambos RDLEY mencionan, salvo que ya se hubiera hecho, el arrendador debe comunicar al arrendatario, por lo menos con un mes de antelación al 30 de septiembre, el término del contrato, pues en otro caso el mismo seguirá un año más, de ahí que se tiene que hacer con plazo suficiente y de manera que le quede constancia, pero solo siempre y cuando le interese recuperar la vivienda al vencimiento pactado o sus prórrogas, o que le afecte el RDLEY 11/2020. Naturalmente

lo mismo pasa si el vencimiento es posterior, la notificación del arrendador es obligada, salvo que no le importe que el arrendamiento continúe otra anualidad.

En algunas consultas anteriores, se planteaba la cuestión de si el arrendador, en este periodo obligado de prórroga, necesita la vivienda para sí o para las personas que contempla el art. 9.3 de la LAU ¿Qué tiene que hacer? Pues obviamente puede pedirla, pues ninguno de los RDLEY lo prohíbe, pero aconsejando por mi parte que solo se haga si el plazo de vencimiento es mucho más largo que esta prórroga obligada, pues es evidente que, aparte de otras consideraciones de fondo, el proceso ordinario tardará mucho más (art. 249.1.6 LEC) que cuando llegue el juicio de expiración del término (art. 250.1), aparte de que la “necesidad” debe estar justificada, acreditando, además, que la persona para quien se pide la vivienda tiene posibilidades económicas para vivir con independencia, conforme reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo.

RDLEY 11/2020, art. 4.1.

También aquí sigue el mismo texto, con la única diferencia de que la solicitud de aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta, o condonación total o parcial de la misma, pasa igualmente hasta el 30 septiembre. Es la segunda vez que se modifica el plazo, pues el RDL 16/20, en su Disposición Final Cuarta, ya amplió el plazo a tres meses, que terminaron el 30 de junio. Hay dos cuestiones a tratar.

1ª. El nuevo plazo antes citado de tres meses terminó a finales de junio (en el RDLEY 11/2020, era solo de un mes, modificado por RDL 16/2020), con lo cual se puede deducir que hasta la vigencia del nuevo RDLEY 26/2020 (vigencia de 9 de julio), contando desde el 1º de abril, hay unos días donde no hay legislación concreta, es decir, que esa potestad del arrendatario no existía, algo verdaderamente carente de sentido y que es posible que dé lugar a disparidad de criterios. En todo caso, por mi parte vuelvo a insistir en la necesidad y conveniencia de acuerdo entre arrendador y arrendatario, pues el primero tiene que saber que no será fácil encontrar en las actuales circunstancias un nuevo ocupante que pague la renta actual y con las debidas garantías, salvo circunstancias especiales.

2ª. Aclarar (vale en muchos conceptos para los tres Reales Decretos Leyes citados) que, en una interpretación con el rigor necesario, la resta de garajes y trasteros para ser considerado como “gran tenedor”, es solo para aquellos que tengan más de 10 inmuebles, pero no para aquellos que dispongan de más de 1.500 m², pero sin llegar a esa cifra de propiedades, pues dicha regla especial solo está reflejada en la Ley detrás de los primeros, pero no de los segundos.

*En fin, me despido. ¿Hasta cuándo? Pues no lo sé, todo depende de la normativa que pueda surgir (o dudas al respecto) sobre Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal, que son los temas de los que me ocupo.
Gracias.*