

Arrendamientos Urbanos: análisis urgente del Real Decreto Ley 30/2020

Mi intención no era publicar ya otro comentario sobre los Arrendamientos Urbanos, para el merecido descanso de los compañeros, pero los hechos me llevan a salir otra vez en este número semanal, toda vez que es casi seguro que las importantes modificaciones del RD Ley 11/2020, llevadas a cabo en la Disposición Final Cuarta del RD Ley 30/2020, con efectos del mismo día 30 de septiembre, han pasado sin que la mayor parte de los juristas y del ciudadano se hayan enterado, toda vez que el título de esta última disposición es "MEDIDAS SOCIALES EN DEFENSA DEL EMPLEO. Y nadie se supone que en una disposición de este tipo suponga un cambio sustancial en el citado RD Ley 11/2020, ya reformado por RD Ley 26/2020, en cuanto se refiere a los Procesos Judiciales, renovación del plazo término de los arrendamientos de viviendas y para solicitar la el aplazamiento temporal del pago de la renta a los grandes tenedores.

Esto me obliga a publicar esta nota urgente, ya que modifica lo que se haya podido decir en comentarios anteriores sobre LOS PLAZOS (incluido mi propio Libro de AU y el mismo trabajo del Colegio de Abogados, anunciado recientemente) que necesitan ya de aclaración complementaria para evitar errores, que por mi parte será lo más breve posible. Pues bien, dicho lo anterior, hay que analizar los cambios introducidos, todos ellos relativos al citado RD Ley 11/2020.

Art. 1.

En el mismo se establecía un plazo máximo de seis meses para todos los trámites de las demandas de desahucio por falta de pago, de tal manera que cuando había "vulnerabilidad", el plazo del proceso terminaba precisamente el 30 de septiembre, pero ahora se ha ampliado hasta el **31 de enero del año 2021**. Así que los arrendatarios pueden descansar y los arrendadores esperar un poco más y rogar que sea la última modificación al respecto, algo nada seguro.

Art. 2.

Este precepto, también reformado por el RDL 26/2020, establecía una "prórroga legal" para los arrendamientos de viviendas que hubieran terminado su plazo una vez declarado el estado de alarma, concretamente hasta el 30 de setiembre, pero ahora, en virtud de la nueva reforma del este RD Ley 30/2020, su finalización es igualmente el **31 de enero 2021**, salvo que el arrendatario lo puede necesitar para sí o familiares comprendidos en el art. 9.3 de la LAU. Es decir, paciencia, aunque en muchos casos, de forma tácita o por convenio escrito, las dos partes, arrendador y arrendatario, ya habrían pactado la continuación del arrendamiento, algo bastante normal si las partes están conformes con las condiciones pactadas en su momento., especialmente en cuanto a la renta se refiere. En todo caso, si el arrendador lo necesita, creo que es mejor aguantar hasta el próximo 31 de enero, aunque es posible que se vuelva a ampliar el plazo, pero mi consejo es que no lleve a cabo ningún proceso judicial para resolución por este motivo, que supondrá meses o años para acreditar esa "necesidad", que tiene sus requisitos, por ejemplo que para la persona que se pide el piso tenga medios económicos propios, según jurisprudencia unánime del Tribunal Supremo.

Art. 4.1.

Es lo de menor importancia, porque mis informes son que cuando el arrendador es un "gran tenedor" ya ha llegado a un acuerdo con el arrendatario, aunque éste no sea "vulnerable". Y si todavía no lo han hecho, me

extraña que ahora la ampliación del plazo hasta el 31 de enero suponga un cambio en la actitud de las dos partes, pero sin olvidar del derecho del arrendatario a que ese aplazamiento temporal y extraordinario, con independencia de que el “gran tenedor” le parezca bien o mal.

Pues bien, es claro que en el fondo no cambia nada, pero sí en algo tan importante como los plazos, siempre a favor del arrendatario, cosa que parece lógica, aunque sin compensación alguna al arrendador, que está totalmente olvidado por el Gobierno, a pesar de que el Ministerio correspondiente tiene información clara en el sentido de que muchos de ellos, la mayoría, necesitan el alquiler para el pago de la hipoteca o, incluso, como complemento de sus ingresos, muchos de ellos pensión de jubilación. ¿Qué tienen que hacer estas personas si el arrendatario no le paga, sea o no “vulnerable”?-Desde luego acudir al proceso judicial, pero entonces los meses o años de tramitación con inevitables, aparte de que siempre tiene que intervenir los Servicios Sociales, como igualmente se establece (para la “normalidad”) en el art. 441.5 de la LEC, aunque en este caso el precepto solo habla de informar, pero no que sea el Juzgado quien valore la situación.

Y de todas las formas resulta que la “vulnerabilidad” del arrendatario requiere unos requisitos (ver arts. 5 y siguientes del RD Ley 11/2020 y OMTA de 9 de abril, no fáciles de tener y acreditar, como ya he expuesto en anteriores trabajos. De hecho, mi información es que son pocos los que han solicitado este tipo de ayudas. Hay que decir una cosa importante en relación al art. 1 (procesos judiciales) y es que hay que acreditar esos requisitos de “vulnerabilidad” ante el Juzgado y cuando éste considere que efectivamente se da dicho supuesto,, el Letrado de la Administración de Justicia tiene que comunicarla a los Servicios Sociales, que en teoría deben contestar con prontitud, .pero la Ley no dice nada cuando la respuesta es tardía, como viene siendo normal por desgracia. Y, sobre todo, que entregue las ayudas económicas correspondientes para abonar la deuda al arrendador demandante, esperando que cuando dicha “vulnerabilidad” no exista la resolución del Juzgado tiene que ser normal, sin petición de informes a los repetidos Servicios Sociales. Repito, la situación debe probarse ya ante el Juzgado en los procesos existentes durante el proceso de alarma, pues así lo establece el citado art. 1 del tan repetido RDL 11/2020.

Arrendamientos uso distinto

Desgraciadamente están olvidados los titulares del negocio, tanto si son propietarios como arrendatarios, porque no tienen clientes con los horarios actuales y es una ruina, lo que llevará al cierre. Y los empleados, por lo menos, pueden estar cobrando el ERTE y que pronto pasarán al paro, aunque por lo menos tienen y tendrán esa ayuda temporal. Y no se atisban buenas perspectivas a corto y medio plazo. El Gobierno publicó el RD Ley 15/2020, que no ha dado el resultado apetecido y nada más. Silencio total. Es una pena que no se habiliten fondos y ayudas para unos y otros, porque del comercio y de otros usos viven muchas personas.