

# Arrendamientos Urbanos

*Legislación y comentarios*

---

---

**Daniel LOSCERTALES FUERTES**

Texto y comentarios:

- RDLEY 7/2019
- RDLEY 11/2020 y OMTA, arrendamiento viviendas
- RDLEY 15/2020 arrendamiento uso distinto
- Procesos judiciales COVID 19 y posteriores
- La clausula “rebús sic stantibus”

*Dykinson, S.L.*



# REAL DECRETO LEY 7/2019

## (VIGENCIA 6 MARZO 2019)

Las referencias que figuran en el Libro 11ª Edición, para todos los preceptos del RDLEY 7/2019, indicando que estaban pendientes de la Resolución del Tribunal Constitucional, al que se había recurrido en base a que no se daban las circunstancias del art. 86 de la Carta Magna, actualmente sobran y carecen de sentido, porque dicho Tribunal dictó Sentencia en febrero de este mismo año 2020, indicando que el citado RDLEY reunía los requisitos de dicho precepto, por lo que se ruega al lector que dichas anotaciones no se tengan en cuenta.

No es momento de analizar esta Sentencia, que no considero adecuada en algunos puntos en cuanto a la “urgente necesidad” que exige el citado art. 86, pero es claro vez que a partir de dicha Resolución cualquier postura u opinión contraria ya no tiene sentido y valor alguno.

En definitiva, dichas anotaciones o advertencias de varios autores, entre los que me encuentro, actualmente están ya de más y, en consecuencia, los contratos de arrendamiento de vivienda hechos a partir de la vigencia del repetido RDLY 7/2019, el 6 de marzo 2019, se les aplicará las nuevas normas en todos y cada uno de los preceptos que fueron modificados.



REAL DECRETO LEY  
11/2020 (31 marzo)  
y OMTA (9 de abril).

(MODIFICADO POR RDL 16/2020 y 26/2020)

VULNERABILIDAD  
ARRENDATARIO VIVIENDA



**Artículo 1.** Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

1. Una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio regulado en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, derivado de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevinida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, esta circunstancia será comunicada por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento. Si no estuviese señalado, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley.

2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica a que se refiere el artículo 5 del presente real decreto-ley, acompañando su escrito de los documentos a que se refiere el artículo 6. Si el Letrado de la Administración de Justicia entendiera que concurre la situación de vulnerabilidad económica alegada, decretará la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que aquella se produjo por el tiempo estrictamente necesario, atendido el informe de los servicios sociales. El decreto que fije la suspensión señalará expresamente que, transcurrido el plazo fijado, se reanudará el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 o señalará fecha para la vista.

3. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión.

4. En caso de que el establecimiento de la suspensión extraordinaria a que se refiere el apartado 1 de este artículo afecte a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, presentando el escrito y los documentos a los que se refiere el apartado 2, el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

5. Se entenderá que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en el apartado anterior por la mera presentación del escrito alegando la situación de vulnerabilidad económica sobrevenida.

## COMENTARIO.

Se remite al lector al apartado de este trabajo sobre los procesos judiciales.



**Artículo 2.** Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este RDL hasta el 30 de septiembre de 2020, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

## COMENTARIO

Este RDLEY 11/2020 indicaba que la prórroga obligada es para todos los contratos que venció el plazo desde la entrada en vigor de esta normativa (el 2 de abril) hasta dos meses después la finalización del “estado de alarma”, concretamente el 25 de agosto, pero el RDLEY 26/2020, en la Disposición final novena, ha establecido que el plazo final sea el 30 de septiembre y ello es de carácter obligatorio el arrendador, siempre que lo haya solicitado el arrendatario, algo que hay que tener muy en cuenta. Para los citados alquileres “renovados”, seguirá vigente el art. 10.1 de la LAU 4/2013, por lo que si no hay aviso por arrendador o arrendatario con 30 días de antelación al nuevo vencimiento legal indicado, se producirá una renovación anual a partir del citado 30 de septiembre. Es evidente que los contratos hechos con el nuevo RDLEY 7/2019 es imposible que hubieran terminado, pues el plazo mínimo fijado es de 5 años, de ahí que este precepto no resulta aplicable.

Hay que hacer otra aclaración y es que esta nueva normativa especial no contempla, la “necesidad” del arrendador o de las personas que menciona el art. 9.3 de la misma LAU, de tal manera que si ello ocurre se puede pedir la vivienda, acreditando la situación para quien se pide la misma, pero hay que añadir que el juicio que corresponde es el “ordinario”, conforme el art. 249.1.6 LEC, mientras que el de expiración del término es un “proceso verbal” a tenor del art. 250.1, aparte de señalar que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha exigido en los procesos consecuencia del TR 1964 (y es de esperar que se mantenga la misma doctrina) que la persona que vaya a ocupar el piso tenga medios económicos para hacer vida independiente, de ahí que sea partidario de esperar un poco y acudir a la “expiración del término” proceso que con seguridad acabará antes y sin necesidad de acreditar nada, solamente que el tiempo ha transcurrido, aunque debe existir el previo aviso antes citado, recomendado que éste se haga siempre con carácter fehaciente, siendo suficiente carta con certificado de texto, entre otros sistemas, incluso de tipo informático.

**Artículo 3.** Moratoria de deuda arrendaticia.

Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19, desde este artículo y hasta el artículo 9, ambos incluidos.

**COMENTARIO**

Ver preceptos siguientes.

**Artículo 4.** Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, hasta el 30 de septiembre de 2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

2. En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

- a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.
- b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se

contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses

3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores resultará de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto-ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

4. La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.

## COMENTARIO.

Punto 1. Lo primero que hay que aclarar que, bien sea por defecto de redacción o de forma intencionada, de este precepto se desprende es que el descuento de “garajes y trasteros”, solo se aplica a los grandes tenedores que tengan más de 10 inmuebles, pero no a lo que cuenten con más de 1500 m<sup>2</sup>, pues dicha indicación viene solo después de los primeros. En todo caso, la nueva norma se refiere hasta el “30 septiembre 2020”, lo que realmente es una equivocación, pues permite a la propiedad vender con tiempo suficiente una parte, para no tener la condición de “gran tenedor”, salvo que el arrendatario haya actuado antes de la venta. En todo caso se recomienda al arrendatario que comunique al arrendador su petición, dentro de las previsiones del precepto, por conducto fehaciente, que puede ser una simple carta con certificado de texto o sistemas parecidos que dejen constancia.

Punto 2. Aquí se marca el plazo de 7 días laborales para que el arrendador conteste al arrendatario, de ahí la importancia de la comunicación del último, cuando no haya existido previamente acuerdo entre las partes. Si bien el arren-

dador puede decidir entre las dos posibilidades que se indican a continuación, el arrendatario debe indicar el sistema preferente, que será el que se aplique si no hay respuesta. Las dos posibilidades son las siguientes:

- a) La reducción del pago de la renta en un 50% durante un máximo de cuatro meses. En este supuesto el resto (otro porcentaje igual) no se puede recuperar, es una pérdida para el arrendador.
- b) Una moratoria, dejar de pagar, con el mismo el mismo periodo de cuatro meses, cuyo importe se dividirá durante al menos en tres años, salvo que el término del arrendamiento sea menor, en cuyo caso el reparto será en dicho plazo.

Punto 3. Este precepto indica que también será de aplicación en los arrendamientos del Fondo Social, sobre lo cual no hay comentario.

Punto 4. Todo ello deja de estar aplicable si el arrendatario recibe las ayudas transitorias de financiación que se fijan en el art. 9.

*Nota final. La acreditación de la situación de “vulnerabilidad” se tiene que acreditar ante el arrendador, como se dirá en el comentario del art. 6.*

**Artículo 5.** Definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual.

1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 requerirán la concurrencia conjunta, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, de los siguientes requisitos:

- a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:
  - i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).
  - ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
  - iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
  - iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el sub apartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

- v. En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el sub apartado i) será de cinco veces el IPREM.
- b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

2. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

3. No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión *mortis causa* sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.



## COMENTARIO.

Puntos 1 y 2ª. Poco hay que decir en relación a los requisitos necesarios para que el arrendatario sea considerado en situación de “vulnerabilidad”, que siempre habrá que acreditar al arrendador, conforme el art. 6.

Punto 3. Lo que sí merece la pena comentares la falta de conocimiento del legislador sobre la situación real en nuestro país, como en otros preceptos, pues carece totalmente de sentido que no tenga derecho a ninguna ayuda el arrendatario si él mismo o cualquier persona que componen la unidad familiar “tenga otra vivienda en España”. Se está dejando aparte e indefensos a cientos de miles de españoles que han abandonado su pueblo por falta de trabajo y que, en la mayoría de los casos, han dejado una “casita” (de muy escaso valor) en el lugar de procedencia, pues no se trata de que alguien tenga una segunda residencia para disfrute en el mar o en la montaña, sino de personas de escaso poder adquisitivo que han tenido que acudir a la ciudad para trabajar y poder traer dinero a casa para el sustento de la familia. Como digo al principio, es completamente absurdo, esperando que haya rectificación legal, aunque es muy dudoso porque la OMTA, que desarrolla este RDLEY 11/2020, viene a decir lo mismo, incluso con más exigencias, porque habla de una segunda vivienda, sin mencionar a España, que podría ser, para los emigrantes, en África o América. Ver comentarios de la citada Orden Ministerial.

## **Artículo 6.** Acreditación de las condiciones subjetivas.

1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 5 se acreditará por la persona arrendataria ante la persona arrendadora mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual:  
Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
  - ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
  - iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- d) Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

2. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letra a) a d) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

## COMENTARIO.

Estos requisitos subjetivos deben ser acreditados ante el arrendador, considerando (punto 3 y 5) que hay consentimiento del mismo por la mera solicitud, reiterando la necesidad de que la misma sea hecha con carácter fehaciente.

Y en el caso de que el arrendador también esté en situación de “vulnerabilidad”, lo que ocurrirá en muchos casos, resolverán y, se supone, ayudarán los Servicios Sociales de cada Comunidad Autónoma, o Ceuta y Melilla.

**Artículo 7.** Consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas públicas para vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

1. La persona o personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos previstos en el artículo 5, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidad, también, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas reguladas por este real decreto-ley.

## COMENTARIO.

Se trata de la responsabilidad del arrendatario que se haya beneficiado de la moratoria o ayudas públicas, sin tener los requisitos de “vulnerabilidad”, los cuales estarán obligados al pago (además del total de la renta) a los perjuicios, que nunca podrán ser inferiores a los daños causados, algo que es absolutamente correcto, otra cosa es que el citado arrendatario tenga medios para ello, echando en falta que en esta situación el arrendador tuviera la capacidad de suspender el contrato, que seguramente hubiera sido lo más correcto y justo.

**Artículo 8.** Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores no comprendidos entre los recogidos en el artículo 4 como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19.

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo 5, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta no sea ninguna de las comprendidas en el artículo 4, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y en los términos recogidos en los apartados 2 a 4 siguientes, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.

2. Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

3. Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo siguiente.

## COMENTARIO.

Se trata de facilitar el acuerdo entre las partes, algo que siempre es positivo, en el plazo que ha terminado ya el 30 de junio “oficialmente”, por lo que ya no cabe aplicar este precepto de forma directa, pero sí (lo que siempre es aconsejable) que ese convenio llegue en cualquier momento, sobre todo si el arrendatario es “vulnerable”, pues como se dirá en los comentarios de los Procesos Judiciales llegar a esta forma de reclamar no es buena para ninguna de las partes. Es decir, acuerdo SI y en cualquier momento.

**Artículo 9.** Aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda por parte de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID 19, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta catorce años, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades de crédito puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

2. Las ayudas transitorias de financiación serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda habitual y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

3. A estas ayudas transitorias de financiación podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley. Dicha Orden no precisará desarrollo normativo posterior para su aplicación y cumplirá en todo caso con la normativa de la Unión Europea en materia de ayudas de Estado.

4. La Orden del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana establecida en el apartado anterior no estará sujeta a la autorización del Consejo de Ministros, prevista en el artículo 10.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

5. A los efectos de la aplicación de las ayudas transitorias de financiación, se establece que en el mismo acto de concesión del préstamo por parte de la entidad de crédito de conformidad con la regulación establecida, se entenderá concedida la subvención de gastos e intereses que conlleve dicho préstamo, por lo que no requerirá resolución de concesión del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Las ayudas en la modalidad de subvención de tipo de interés se financiarán por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana con cargo a la aplicación presupuestaria 17.09.261N.481, «Bonificación de gastos e intereses por concesión de préstamos a arrendatarios en situación de vulnerabilidad por el COVID- 19». Este crédito tendrá la consideración de ampliable. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la subvención se realizará “ex post” por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, conforme a la normativa de aplicación.

6. El convenio del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con el Instituto de Crédito Oficial al que se refiere el apartado 1 y la Orden del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana referida en apartados anteriores, quedan exceptuados de la aplicación de lo dispuesto en los apartados Sexto y Séptimo del Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2019, por el que se establecen los criterios de aplicación de la prórroga para 2020 de los Presupuestos Generales del Estado vigentes en el año 2019. Adicionalmente, al convenio le resultará de aplicación el régimen especial previsto en el artículo 39 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

(Téngase en cuenta la Resolución de 1 de mayo de 2020, de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la que se publica el Convenio con el Instituto de Crédito Oficial E.P.E., para la gestión de los avales y de la subvención de gastos e intereses por parte del Estado a arrendatarios en la “Línea de avales de arrendamiento COVID-19”. )

## COMENTARIO

Aquí se trata de Avales para préstamos al arrendatario en situación de “vulnerabilidad”, pero la OMTA, como luego se verá, permite concede ayudas directamente al arrendatario, que puede servir para pagar el préstamo y la renta de los meses sucesivos, por lo que se aconseja acudir a los requisitos de dicha Orden Ministerial, como se verá en los propios comentarios.

**Artículo 10.** Nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

1. Mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, un nuevo programa de ayudas al alquiler, denominado «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual».

2. Este programa tendrá por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida que se definan y que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley.

Así y sin menoscabo de otras actuaciones, este programa tendrá la finalidad de hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

3. Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida referidas en el apartado anterior, presentando problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

4. La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual. Serán los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa. A estos efectos podrán adjuntar un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atienda y valoren las circunstancias excepcionales y sobrevenidas de la persona beneficiaria como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19.



## COMENTARIO.

De nuevo hay que acudir a la repetida OMTA que a continuación será analizada.



# Orden MTMA de 9 abril



**Artículo 1º.** Nuevo programa de ayudas al alquiler.

Se incorpora de forma inmediata al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, el nuevo «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual»

## COMENTARIO

Es importante reiterar que esta OMTA permite cambiar el sentido de ayuda al arrendatario de vivienda, pues ya no se trata de préstamos, sino de subvenciones a quien está en situación de “vulnerabilidad”.

**Artículo 2.** Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19 tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

Específicamente, el programa incluye en su objeto la concesión de ayudas para hacer frente a la devolución de las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 y contraídas por arrendatarios de vivienda habitual, a cuya devolución no pudieran hacer frente.

Las ayudas tendrán carácter finalista, y por tanto no podrán aplicarse a otro destino que el pago de la renta del alquiler, o la cancelación, total o parcial, de las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020.

2. Beneficiarios.

Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual, acrediten estar en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla determinarán los supuestos de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» que posibilitarán adquirir la condición de beneficiarios de las ayudas de este programa, que incluirán en todo caso y como mínimo los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020, con los límites del apartado 3 del citado precepto legal, así como los medios a través de los cuales podrán acreditarse, que incluirán en todo caso y también como mínimo los establecidos por el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

Los beneficiarios deberán acreditar, además:

- a) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona que tenga la condición de arrendador de la vivienda.
- b) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y de Melilla que les haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

No podrán obtener la condición de personas beneficiarias de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

### 3. Solicitud de la ayuda.

La ayuda habrá de ser solicitada por la persona arrendataria a la comunidad autónoma o a la ciudad de Ceuta o de Melilla correspondiente, como máximo hasta el 30 de septiembre de 2020.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla concretarán el plazo y forma de presentación de solicitudes, mediante resolución o acuerdo, que será objeto de publicidad, a la mayor brevedad posible.

En el caso de que las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla no determinen supuestos adicionales o complementarios de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» serán de aplicación los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020; asimismo, mientras no determinen la documentación para la acreditación de dichos supuestos adicionales o complementarios, será de aplicación lo establecido en el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

La solicitud deberá ir acompañada, en todo caso, de copia completa del contrato de arrendamiento en vigor, con inclusión expresa del medio y forma de pago a la persona arrendadora, y de la acreditación del pago de las últimas tres mensualidades, salvo que el contrato tuviera una vigencia de menor plazo, en cuyo caso se acreditará el pago desde el inicio del contrato. Esta documentación ha de ser suficiente para que, en su caso, la ayuda pueda ser pagada de forma directa al arrendador por cuenta del arrendatario.

#### 4. Cuantía de la ayuda y plazo de la ayuda.

La cuantía de la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 900 euros al mes y del 100% de la renta arrendaticia. Se podrá conceder por un plazo de hasta 6 meses, pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020.

En el supuesto de haber accedido a las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 5.400 euros con la que se satisfará total o parcialmente el pago de la renta de la vivienda habitual.

Serán los órganos competentes de cada comunidad autónoma y de las ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa, para lo que podrán establecer los medios necesarios para que la concesión de las ayudas se produzca teniendo en cuenta el grado de vulnerabilidad de los solicitantes. A estos efectos podrán solicitar asesoramiento de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, o habilitar cualquier otro mecanismo que les permita ponderar el grado de vulnerabilidad para proponer, en su caso, el importe de la ayuda y/o las mensualidades a las que se deba atender.

#### 5. Gestión.

Corresponde a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas de este programa, así como la gestión del abono de las mismas una vez que se haya reconocido por dichas administraciones públicas el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, en esta orden ministerial y en el propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.



## 6. Pago de la ayuda.

Una vez resuelta por cada comunidad autónoma o por las ciudades de Ceuta y de Melilla la concesión de la ayuda y verificados por las mismas el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para su pago de acuerdo con lo dispuesto por aquéllas, será el órgano competente correspondiente quien proceda a dicho pago al beneficiario.

No obstante lo anterior, podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que no se hubiera satisfecho el pago del alquiler por el arrendatario, salvo que se haya suscrito un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 y el período de las mensualidades y las cuantías cubiertas fueran coincidentes.

En todo caso, cuando se haya concedido un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la cuantía de la ayuda concedida deberá destinarse a la amortización del préstamo. Únicamente cuando se haya cancelado la totalidad del préstamo, siendo el importe de éste inferior al de la ayuda concedida en aplicación de este programa, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta o de importes superiores de la misma hasta alcanzar el total de la ayuda recibida.

La ayuda se pagará de una sola vez o por partes, mediante abonos con la periodicidad e importes que defina cada comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y de Melilla.

## 7. Compatibilidad de la ayuda.

La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo la persona arrendataria, incluso si fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo período. En caso de superarlo, si la ayuda correspondiente a este programa fuese concedida, se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir con dicho límite.

8. Exención de cofinanciación autonómica.

Los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no serán de aplicación a los fondos estatales que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla comprometan en este programa.

## COMENTARIO

Hay que destacar que esta subvención debe destinarse siempre al pago del alquiler, incluso hacerlo directamente los Servicios Sociales, aparte de que, si el arrendatario ha obtenido un préstamo, el destino de la ayuda será para pagar el mismo, lo que no merece ninguna crítica, más bien al contrario, pues lo que no puede el beneficiario de las ayudas es tener doble subvención.

Por otro lado, que entre los requisitos exigidos está (apartado 2 a) y b) el hecho de que el arrendatario o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual en la vivienda no sean parientes, en primer o segundo grado, o sean socias o partícipes de la persona física o jurídica que figura como cómo arrendador. Mi postura es negativa a este respecto y crítica al legislador, pues creo que hay muchos casos en que este parentesco hasta segundo grado no debe suponer diferencias con el resto, pues precisamente el alquiler se ha hecho en base a la confianza entre las partes, sobre todo el arrendador que parece que así tiene más seguridad en cobrar la renta, precisamente por ser parientes cercanos. Esto supone que este último tendrá, caso de que falte el acuerdo voluntario, siempre aconsejable, que acudir a los Tribunales en desahucio por falta de pago o perdonar la deuda, simplemente porque se trata de un pariente, cuando es muy posible que el arrendador tenga el alquiler como ayuda para el sustento personal o de su propia familia. Bueno, hay una solución y es acudir directamente al RDL 11/2020 y pedir un préstamo, donde esta situación no está prevista, siempre que ello suponga “vulnerabilidad” de cualquiera de las partes.

Por último dejar constancia que el último párrafo del punto 3 del art. 2 carece absolutamente de sentido, pues la ayuda se concede para pagar la renta, como se desprende claramente de toda la normativa del RDLEY 11/2020 y de

esta Orden Ministerial, por lo que está fuera de lugar que el arrendatario tenga que acreditar que “ha pagado las tres últimas mensualidades”. Es totalmente absurdo, ya que, como principio, si se pide ayuda es porque el ocupante no tiene dinero para abonar la renta y seguramente lleva varios meses intentando un trabajo. Precisamente, entre otros, los apartados 5 y 6 del art. 4, habla de “plazos anteriores” y “efectos retroactivos”, así como desahucios o lanzamientos. Considero que los Servicios Sociales no podrán ni deberán exigir esa condición totalmente fuera de lugar y carente de sentido en todos los aspectos y que no guarda relación con el espíritu y la letra de esta Orden Ministerial, como complementaria del citado RDLE 112020.

**Artículo 3.** Supresión y sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

Se suprime el programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual regulado en el capítulo IV del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y se sustituye por el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables regulado en artículo siguiente.

**Artículo 4.** Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

2. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquéllas personas.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 se considerarán personas especialmente vulnerables aquellas que ostenten dicha consideración por los servicios sociales de las comunidades autónomas, de las ciudades de Ceuta y Melilla o de las administraciones locales correspondientes.

No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

3. Solución habitacional.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada,

adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

#### 4. Cuantía de la ayuda.

La cuantía de estas ayudas, dentro de los límites de este programa y atendiendo a las circunstancias personales de la persona beneficiaria, podrá alcanzar los siguientes importes:

- a. Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble, establecido. En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta 900 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido.
- b. Hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

La determinación de la cuantía deberá contar con el informe favorable de los servicios sociales de la comunidad autónoma, de la ciudad de Ceuta y Melilla o de la administración local correspondiente.

#### 5. Plazo de la ayuda.

Las ayudas referidas en el apartado anterior se podrán conceder por un plazo máximo de cinco años, pudiendo acumularse a los plazos anteriores, con efectos retroactivos, la cuantía necesaria para atender al pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente.

#### 6. Gestión.

Las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa, a las personas beneficiarias o por cuenta de estas a las administraciones, empresas o entidades referidas en el punto 2 de este artículo, con la sola acreditación de la condición de víctima de violencia de género, del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual, de la condición de persona sin hogar

o de la condición de persona especialmente vulnerable. A tal efecto se adjuntará un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda.

## COMENTARIO

Desde mi punto de vista lo que figura en el último párrafo del art. 4, apartado 2 es otra falta de conocimiento material del legislador sobre la situación de los arrendatarios (y también de los arrendadores), algo que, como se ha dicho, resulta algo reiterativo, dicho con todos los respetos, pues, como ya se ha hecho constar al comentar el RDLEY 11/2020, no se concede la ayuda a personas que tengan otra vivienda, pero aquí todavía es peor, pues no se menciona España, por lo que puede suceder que se trate de un emigrante, con autorización para estar y trabajar en España, que tienen una vivienda en cualquier otro país, sea o no de la Comunidad Europea. Completamente absurdo. Por otra parte, salvo lo indicado anteriormente, poco se puede decir de los requisitos que figuran en este artículo, pues en el fondo se trata de normas para ayudar a los arrendatarios en situación de “vulnerabilidad” (incluyendo víctimas de violencia de género, personas que hayan sido desahuciadas y que no tengan y otras personas en las mismas circunstancias). Está bien, como se indica, pero no hacía falta, salvo por propaganda política, incluir de forma concreta a las que haya sido objeto de “violencia de género”, pues lo importante es estar en situación de “vulnerabilidad” y si la afectada tiene mucho dinero no cabe que se le ayude en ningún caso para pagar el arrendamiento, pues, además, se está hablando de ayudas directas y sin devolución, que no tienen nada que ver con el préstamo que se recoge en el citado RDLEY 11/2020, aunque habrá veces que al arrendatario le interese más esto último, que puede ser más gravoso, pero con menos exigencias.

El límite de la ayuda es la que figura en el punto 4, que puede parecer escasa teniendo en cuenta los alquileres en ciudades importantes, pero también hay que decir que siempre el arrendatario puede buscar otra vivienda más económica, pues nunca hay que olvidar que se trata de ayuda por “vulnerabilidad” Y en cuanto al plazo establecido en el punto 5 es correcto, pues es el máximo de duración que marcaba el art. 9 de la LAU, de hecho es muy posible que sea menos

si el arrendamiento viene de la Ley 4/2013, que son la inmensa mayoría y que ahora estarán en situación de prórroga, añadiendo que se indica también gastos de comunidad (naturalmente habrá que entender que siempre que el arrendatario lo hubieras pactado conforme el art. 20 de la LAU) y suministros básicos de los seis meses anteriores, que el mismo no hubiera podido hacer frente. Está bien, salvo lo dicho en el párrafo anterior de estos comentarios.

Se indica igualmente, en el punto 6, la posibilidad de ayuda inmediatas en circunstancias concretas, lo que siempre es bueno, pero reiterando que no tiene sentido que se mencione el desahucio y lanzamiento con la exigencia ya mencionada del art. 2, punto 3, último párrafo, de esta Orden Ministerial, en el sentido de que para obtener ayudas ha tenido que pagar las tres últimas mensualidades.



**Los artículos 5 y siguientes no afectan a los arrendamientos normales, pues están dedicados al Plan Estatal de Vivienda 2016-2021.**



# ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO

RDLEY 15/2020



**Artículo 1.** Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.

1. La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria, que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria establecida en el apartado 2 de este artículo, que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

2. La moratoria en el pago de la renta arrendaticia señalada en el apartado primero de este artículo se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

## COMENTARIO

Como ya se indicó en el apartado correspondiente del RDLEY 11/2020, descontar la superficie de garajes y trasteros solo se puede hacer cuando se tiene

10 o más inmuebles, pero no cuando se dispone de una superficie construida de más de 1500 m<sup>2</sup>, pues el precepto solo hace referencia de los mismos después de la primera situación.

En cuanto a la renta, si se ha llegado a un acuerdo, el tema está zanjado, que es lo que sería lo más conveniente para ambas partes y para eso no hay plazo alguno, que es lo que siempre aconsejo, pues en otro caso, como se indica en el punto 2, lo máximo que se puede conseguir legalmente por el arrendatario es tener un aplazamiento de cuatro meses en el pago de la renta, cuyo importe sería fraccionado en dos años. Esto sí que es obligatorio que lo admita el arrendador “gran tenedor”, a pesar de que, como se indica, el plazo para solicitar las ventajas del arrendatario ya ha pasado (era un mes), pero lo importante es que ambas partes sean conscientes de que el acuerdo es lo más acertado, debiendo tener en cuenta el primero que el local ha estado cerrado y la renta será en muchos casos difícil de pagar, a pesar de que el arrendatario tenga buenas intenciones al respecto. Y, en caso de nuevo alquiler, en las actuales circunstancias, difícil será conseguir otra persona, física o jurídica, que pague la cantidad anterior, salvo en los casos que el arrendamiento fuera de los “antiguos” y todavía no se ha podido aplicar la D.T. Tercera de la LAU 29/94.

También se menciona a los arrendamientos de “industria”, algo que parece está fuera de lugar, pues los mismos no están regidos por la LAU, conforme el art. 3.2. de la misma, siendo conveniente indicar que para que tenga esa denominación no es suficiente con haber entregado el local con algunos enseres o máquinas, sino con todas las instalaciones necesarias para funcionar de inmediato, sin perjuicio de que el arrendatario haga mejoras, a tenor de lo que se pueda pactar en el contrato. En otro caso, reitero que el arrendamiento de “industria” no se puede considerar como de “uso distinto”, que es el concepto que figura en el epígrafe objeto de este comentario, pues esta denominación está reservada en la LAU para los arrendamientos simples de locales.

Pero dicho esto, es muy posible que en los arrendamientos de “industria”, aunque fuera de la LAU, se tenga que admitir la aplicación de estas normas, que demuestran, una vez más, la falta de rigor y conocimiento de la materia del legislador, pues produce confusión, más que claridad.

**Artículo 2.** Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

1. La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, o de industria, cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el artículo 1.1, y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

2. Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

## COMENTARIO

El apartado 1 de este precepto (ya son contratos normales y no les afecte el artículo anterior) utiliza la expresión de que el arrendatario “podrá” solicitar un aplazamiento temporal en el pago de la renta, pero no dice para nada que esa proposición tenga que ser aceptada por el arrendador. En cualquier caso, como ante he dicho en los comentarios del art. 1, el plazo era de un mes, que ya ha pasado y que parece totalmente absurdo si tenemos en cuenta que los locales han estado cerrados más tiempo. Hay que aclarar, en todo caso, que los arrendamientos de “uso distinto” son todos aquellos que no se usan como vivienda, es decir, locales, despachos, puestos en un mercado, etc.

Y en caso de acuerdo, el punto 2, se permite utilizar la “fianza”, para el pago de la renta, aunque con la obligación de reponerla en el plazo de un año o en el tiempo que reste para el término del contrato, se supone que siempre que éste sea menor. La cuestión que no se aclara es si el arrendatario no repone la Fianza en el plazo fijado, pues eso, a mi modo de ver, no se puede considerar una falta de pago que lleve al desahucio, lo que creará un problema de interpretación, indicando por mi parte que habrá que acudir al juicio normal que corresponda a tenor de la cuantía, pues el art. 249.1.6 de la LEC fue reformado por RDL 7/2019.

En definitiva, una vez más, acuerdo, acuerdo y acuerdo en bien de ambas partes.



**Artículo 3.** Autónomos y pymes arrendatarios a efectos del artículo 1 y el artículo 2.

Podrán acceder a las medidas previstas en los artículos 1 y 2 de este real decreto-ley, los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:

1. En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo:

- a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
- b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
- c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

2. En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:

- a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

- b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
- c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

## COMENTARIO

Realmente no hay diferencia de trato entre “autónomos” y “pymes”, pues en ambos casos el espacio arrendado ha tenido que ser cerrado conforme el Real Decreto 463/20 (estado de alarma) u ordenado por la autoridad competente. Y lo que se establece en la normativa que se está comentando es la remisión a lo previsto en el art. 2, es decir, un arrendamiento hecho por cualquier persona física o jurídica, sin que el arrendador sea un “gran tenedor”.

#### **Artículo 4.** Acreditación de los requisitos.

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3, se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

- a) La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.
- b) La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

## COMENTARIO

Todo ello es relación a las ventajas que se contemplan en el art.3. Simplemente establece la manera de justificar la reducción de la actividad, sin que ello merezca mayores consideraciones, pues parece justo cuando ha existido una disminución del 75% mensual en relación con el año anterior, aunque, si lo pide el arrendador, tendrá que demostrarlo con los Libros contables.

Si el local ha estado obligatoriamente cerrado se acreditará por certificado del Organismo Estatal o de la Comunidad autónoma correspondiente.

**Artículo 5.** Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos en el artículo 3, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

## COMENTARIO

Es lo mínimo que había que exigir, pues si bien el arrendatario tiene unas relativas facultades en los artículos anteriores en cuanto al pago de la renta (menos de las necesarias en términos generales para la gran mayoría), debe tener responsabilidad si no ha dicho la verdad o ha presentado certificados falsos o incorrectos.

## COMENTARIO GENERAL RELATIVO A LOS ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO.

El Gobierno, como se ha venido indicando, no ha sido justo con los arrendamientos de uso distinto, pues debería haber previsto ayudas directas, igual que en las viviendas, pues se está dando el caso de que la “ruina” que ha supuesto el cierre de un local, ha llevado a una situación límite a los arrendatarios, pues, aparte de despido de personal y pérdida de clientela, al no tener ingreso alguno se ha encontrado en una situación realmente lastimosa, incluso en bastantes supuestos el ocupante no ha podido pagar la renta de la vivienda, caso de estar alquilado, o los propios gastos de la Comunidad si se encuentra en esta situación, que es realmente lastimosa. Y ello también repercute en la mayor parte de los arrendadores que no cobran la renta pactada y que, en muchos casos, son también personas y familias necesitadas.

De hecho, muchos locales no volverán a abrir, como se puede observar en cualquier localidad y hay bastantes carteles de “traspaso”, En definitiva, esta falta de ayudas llevará consigo un gran quebranto en la economía general del país y un aumento importante del paro, indicando que es un clamor general que los titulares de los negocios o actividades profesionales tengan las mismas posibilidades, cuando menos, que los arrendatarios de viviendas.

Insisto, hago un llamamiento a los propietarios para que acepten negociar el importe de la renta, aunque sea temporalmente, para bien de ambas partes, pues si el actual arrendatario deja la actividad, no le será nada fácil al arrendador encontrar a otro con garantías de pagar la cantidad convenida, aparte de que será bastante menor que la anterior, por lo menos en términos generales.

Esto hace que haya teorías de que, en estos casos, cabe la aplicación de la “clausula rebús stantibus”, algo que no comparto y lo explico al final de este Anexo.



# PROCESOS DE DESAHUCIO FALTA DE PAGO VIVIENDAS

RDLEY 11/2020





**Artículo 1.** Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

1. Una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio regulado en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, derivado de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevinida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, esta circunstancia será comunicada por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento. Si no estuviese señalado, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley.

2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica a que se refiere el artículo 5 del presente real decreto-ley, acompañando su escrito de los documentos a que se refiere el artículo 6. Si el Letrado de la Administración de Justicia entendiera que concurre la situación de vulnerabilidad económica alegada, decretará la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que aquella se produjo por el tiempo estrictamente necesario, atendido el informe de los servicios sociales. El decreto que fije la suspensión señalará expresamente que, transcurrido el plazo fijado, se reanudará el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 o señalará fecha para la vista.

3. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión.

4. En caso de que el establecimiento de la suspensión extraordinaria a que se refiere el apartado 1 de este artículo afecte a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, presentando el escrito y los documentos a los que se refiere el apartado 2, el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

5. Se entenderá que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en el apartado anterior por la mera presentación del escrito alegando la situación de vulnerabilidad económica sobrevenida.

## COMENTARIO.

- 1) Los plazos han vuelto a contarse desde la terminación del estado de alarma, incluso antes, pues así lo determina el RD 537/2020, con efectos del 5 de junio de este año 2020, por lo que todo lo previsto en el punto 1 y siguientes debe estar ya en tramitación, pero si hay solicitud del arrendatario de “vulnerabilidad”, por el Juzgado se pedirá informe a los Servicios Sociales para que se adopten las medidas oportunas en el plazo máximo de seis meses, es decir, que aún faltan mucho tiempo y, por lo que diré finalmente puede que se quede corto.
- 2) Se establece (ver apartado 4y 5) la posibilidad de que el arrendador también esté en situación “vulnerable” y que lo acredite en el Juzgado y éste lo remita a los Servicios Sociales, con suspensión extraordinaria del proceso y esperar para que los mismos adopten las medidas que corresponda. Mejor que esto no suceda, porque la verdad que del texto no se determina plazo y soluciones a adoptar cuando los repetidos SS contesten a favor o en contra, sobre todo cuando las dos partes estén en las mismas condiciones, pero es evidente que la posibilidad existe porque en muchísimos casos la renta es para el arrendador un complemento para su sustento personal y familiar o de la pensión de jubilación o similar.

# Real Decreto Ley 7/2019



Se introduce un nuevo apartado 5 en el artículo 441, en los siguientes términos:

«5. En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano.»

## COMENTARIO

Este precepto era el aplicable antes del “estado de alarma” y lo sigue siendo ahora, que fue reformado por el RDLEY 7/2019, concretamente este punto 5. El mismo hace referencia al art. 250.1º de la LEC, concretamente al desahucio por falta de pago de la renta

Lo que importa señalar es que antes y después del COVID 19, también intervienen los Servicios Sociales, no solo cuando se presenta la demanda y el Juzgado pide los informes para su contestación en el plazo de un mes (¿), pero no dice que se hará si los mismos indican que el arrendatario está en situación

de “vulnerabilidad”. Y lo mismo cuando la tramitación del procedimiento, que se informará al arrendatario para que pueda acudir a los mismos SS, pero no indica si entonces se suspende los plazos, por mi parte considero que no debe ser así, pero ya veremos..... Hay una cuestión importante al respecto, concretamente cuando el arrendatario acude a dichos Servicios Sociales y acredita estar en situación de “vulnerabilidad” y si los mismos pagan lo que está reclamando el arrendador, sea cual fuere la situación del juicio de desahucio, es claro que el juicio termina sin lanzamiento, por lo menos eso es lo correcto procesalmente desde de punto de vista y teniendo en cuenta el fondo del citado art. 441.5 de la LEC:

Lo que no cabe es que siempre, en determinados medios de comunicación, consideren al arrendador una persona sin conciencia social, olvidando a dichos SS, que son los que tienen que ayudar si resulta procedente. Parece que la propiedad son siempre grandes tenedores o “fondos buitres”, cuando se calcula que son cerca de un 82% de los arrendadores personas físicas que tienen un piso como inversión y ayuda complementaria para sus gastos o pensión, aparte de que muchos de los contratos son de renta baja porque vienen de la LAU 1964, que aunque se permitió en la D.T: Segunda de la LAU 29/94 una cierta revalorización la renta actual es realmente ridícula y, además, en su mayor parte en los centros de la ciudad.

Dicho todo lo anterior, mi propuesta jurídica y moral es llegar a acuerdos entre las partes, salvo casos especiales, pues el arrendador debe tener en cuenta que cualquier proceso de “desahucio por falta de pago” será muy largo y con resultado incierto en cuanto a cobrar y/p recuperar pronto el inmueble.

Y en cuanto a los SERVICIOS SOCIALES de las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, por favor, que se organicen de tal manera que presten un buen servicio al ciudadano, sobre todo rápido. Y que determinen un buen sistema fácil de tramitación, que podría ser a través de cada Ayuntamiento (aparte de que presten asesoramiento), pues lo que no es lógico que el solicitante tenga que acudir a la capital de la Comunidad cuando el domicilio está a muchos kilómetros de distancia, pues si se ha creado un sistema de ayuda. qué en principio es de agradecer, hay que poner los medios para que sea efectivo y el ciudadano encuentre facilidades para obtener los beneficios que correspondan.

# LA CLAUSULA “REBUS SIC STANTIBUS”

(ARTÍCULO PUBLICADO EN EL OTROSÍ DEL ICAM)

Al respecto hay diversas interpretaciones para los arrendamientos de “uso distinto”, aunque en realidad a tenor de algunos comentarios también podría utilizarse para los de “vivienda”, algo que todavía me permite con más fuerza negar la posibilidad de aplicar esta cláusula en cualquier alquiler urbano a partir de los RDLEY 11/2020, 15/2020. En todo caso, en este trabajo solo hago referencia, salvo apuntes concretos, a los contratos de “uso distinto”, contemplados en el último RDLEY citado.

Voy a intentar ser lo más corto y sencillo posible, dentro de lo que cabe, evitando entrar a analizar toda la jurisprudencia existente sobre el tema, algo que si hacen la mayor parte de los comentarios de algunos de juristas de gran nivel, que analizan extensamente varias Sentencias del Tribunal Supremo, unas a favor y otras en contra de su propia teoría, que puede ver cualquier compañero entrando en una de las muchas Bases de Datos, para comprobar la Resoluciones sobre la repetida “clausus rebús stantibus”. Todas ellas (salvo alguna excepción) parten de la base de que no cabe su aplicación si existen preceptos legales aplicables al caso concreto. La última conocida es de 6 de marzo pasado, núm. 156/2020, que rechaza la aplicación de la repetida cláusula, aunque el tema no es sea de arrendamientos urbanos.

Centrando el tema sobre, el RDLEY 15/2020, que, según mi punto de vista, no es correcto técnicamente y mucho menos “moralmente”, pero es la normativa vigente y, con independencia de la postura de cada uno. Lo cierto es que esto también nos pasa con muchísimas disposiciones legales que rigen nuestra vida y no por eso podemos incumplir cualquier normativa, sin perjuicio de que se pida la reforma correspondiente, en cuya posición estoy muy de acuerdo, pero a la vez digo e insisto que mientras ello no suceda hay que ajustarse a la legalidad. Sinceramente no puedo entender cómo por grandes juristas se puede indicar que no se haga caso al repetido RDLEY 15/2020 y que por

ello se puede aplicar esta cláusula especial que, repito, está pensada y desarrollada exclusivamente para cuando no exista legislación específica al respecto, requisito que ahora mismo no se cumple de ninguna manera. Si esto fuera así, yo mismo estoy en desacuerdo con determinados preceptos del Código Civil y Penal, LAU, Leyes varias, Civiles, Laborales, Procesales, etc. ¿Y qué tengo que hacer? Pues cumplirlas, no tengo otra opción.

Dicho lo anterior y, por supuesto, respetando la postura de todos ellos y de cualquier otro jurista que opine de la misma manera a favor de aplicar dicha cláusula, tengo que reiterar y mantener mi posición, en el sentido de que ahora mismo no cabe la aplicación de la misma porque ya hay norma legal que aplicar, son los repetidos Real Decreto Ley 11/2020 (viviendas) y especialmente el 15/2020 (arrendamientos uso distinto), que marca los derechos y obligaciones de las partes consecuencia del “estado de alarma” establecido en el Real Decreto 463/2020.

Por cierto uno de los juristas de prestigio que más está defendiendo esta cláusula, en el periódico LA VARGUARDIA de 1 de junio se dice que *“aboga por reformar la Ley (el RDLEY 15/2020) para regular la cláusula “rebús stantivus”, por lo que eso supone un reconocimiento tácito y explícito de que actualmente ya hay normas que aplicar, añadiendo que así se lo ha pedido al Ministerio de Justicia. Esto último sí que lo comparto totalmente y yo he hecho lo mismo por otro camino y con distinto destinatario, pues es evidente que el tratamiento que se ha dado a los arrendatarios, especialmente de “uso distinto”, que han tenido que cerrar y ahora abrir con una capacidad de clientela muy reducida, es realmente negativo, pues de su actividad viven los propios titulares y familia. Es muy posible que, debido a la falta de ingresos, no pueda pagar la renta del local y, en muchos casos, tampoco el alquiler de la vivienda, si la ocupa en esta situación.*

Curiosamente para esta última situación existen ayudas por los Servicios Sociales, pero no para los arrendatarios de “uso distinto”, lo que supone un problema grave para los mismos y para los arrendadores y también para la economía general, que solo se puede intentar solucionar dictando nuevas Disposiciones que ayuden a ambas partes, pues no deja de ser una situación similar a las viviendas, es decir, “vulnerabilidad”, con el agravante de que del negocio o actividad pueden obtener ingresos muchas personas y, en su caso, mantener la plantilla de empleados y evitar despidos, lo que supone una carga importante para el Estado por el incremento del paro. En todo caso, aunque la esperanza es lo último que se pierde, el nuevo RDLEY 26/2020 (BOE día



8 julio) en la Disposición final novena se ha limitado a modificar los arts. 2 y 4.1 del RDLEY 11/2020, ya rectificado anteriormente por RDLEY 16/2020, en cuanto a los plazos de “prórroga forzosa” y solicitud de mora en el pago de alquileres a grandes tenedores, que llega en ambos casos hasta el 30 de septiembre. Es decir, que modificar el RDLEY 15/2020 sobre arrendamientos de “uso distinto”, nada de nada, es evidente que el Gobierno o tiene ninguna intención de cambiar la normativa de estos últimos.

Dicho lo anterior, aclaro que yo mismo fui partidario de aplicar esta clausula excepcional “rebús sic stantibus” desde el RD 463/2020 (14 de marzo) hasta que aparece el RDLEY 15/2020 (vigencia del 22 abril), pues en ese intervalo no había norma legal concreta que acudir y la situación era extraordinaria y no prevista. Todos los autores mencionan gran cantidad de artículos del Código Civil, por mi parte, cuando tuve que informar al respecto, consideré que había que tener presentes los arts. 22.3 y 26 de la LAU (aplicable igualmente a los arrendamientos de uso distinto a vivienda, conforme el art. 30 de la misma normativa) y también varios preceptos del Código Civil, incluso el art. 1575, aunque se trate este último de “predios rústicos”, a efectos de dejar de pagar la renta o conseguir una rebaja proporcional, pero digo (perdón por la reiteración) que a partir del tan citado RDLEY no cabe acudir a otras normas, pues YA EXISTE NORMATIVA APLICABLE y, en consecuencia, no se puede acudir a estos efectos a la LAU o al propio CC, pues en estos nuevos preceptos, sean justos o injustos, se regula la situación consecuencia de la COVID 19. Desde luego, reitero que no soy de los que aplauden al Gobierno en este sentido, todo lo contrario, porque considero que no hay equidad para unos y para otros, incluso se echa de menos un mejor técnica legislativa, que es bastante deficiente.

En el mismo sentido, reitero que la ayuda para los inquilinos de vivienda que estén en situación “vulnerabilidad” es más o menos correcta (RDLEY 11/2020 y OMTA de 9 de abril (esta última modificando sin capacidad algunas normas importantes del primero), pero el tan repetido RDLEY 15/2020, que es el que ahora se está comentando, no es equitativo, como antes he mencionado, pues en los primeros, como antes se ha dicho, cabe que reciban ayudas a través de los Servicios Sociales de las Comunidades Autónomas, algo que no ocurre con los segundos, pero una vez más digo que, por respeto a la Ley, hay que aceptar la nueva normativa, aunque se considere con razón que es un insuficiente, pues la mayor parte de los locales han tenido el negocio cerrado y ahora, cuando están abriendo con limitaciones, la economía general actual de España, muy deteriorada por la crisis del “Covid-19”, hará que la renta actual sea una carga en la mayoría de los

casos imposible de llevar, en perjuicio de todos. Tampoco hay que olvidar que los arrendamientos de “uso distinto” afectan no solo a los locales, pero también a despachos, oficinas, etc., donde la mayor parte también son personas físicas, aunque sería lo mismos si se ha constituido una Sociedad de cualquier tipo.

En fin, en todo caso, si se acude a los Tribunales, la Sentencia es imprevisible, como ocurre muchas veces, por eso creo que lo mejor para ambas partes, sin duda, es tratar de llegar a un acuerdo. Al arrendador no le compensa un proceso de desahucio por falta de pago, pues sin perjuicio de lo resulte de la Resolución judicial, es claro que los locales han estado cerrados, salvo excepciones de supermercados y similares, con muchas restricciones, y es muy posible que todos o algunos de ellos no puedan pagar la renta convenida y al arrendador le será muy difícil encontrar a otro arrendatario que en estas condiciones abonen la misma cantidad que pagaba el anterior y con la misma garantía, salvo contadas excepciones. De hecho, sin mediar ningún procedimiento, hay locales que han renunciado a seguir abriendo y entregan el mismo al arrendador o bien pretenden el traspaso sin mucho éxito, pues en las actuales circunstancias y salvo excepciones no hay mucho interés en alquilar.

Termino reiterando lo anterior (perdón por la insistencia) y por ello todos tenemos que comprender la situación y buscar acuerdos que permitan que la actividad desarrollada por el arrendatario continúe, algo que debemos colaborar los Abogados, aconsejando a las partes, en general, bien bajando la renta, permitir una demora, etc. etc. Es necesario un convenio equitativo y evitar los desahucios por falta de pago, que serán largos y que no favorecen a ninguna de las partes, con independencia de tan utilizada (teóricamente) cláusula “rebús sic stantibus”, pues las peticiones que se han hecho al Gobierno por muchos conductos para ayudar directamente al arrendatario de “uso distinto”, sin perjuicio del arrendador, no han tenido resultado hasta la fecha. Es una pena.

### **Notas finales.**

1ª) Ya se están organizando Plataformas de arrendatarios de locales y similares, lo que demuestra que hay un gran malestar justificado, pero a la vez que han comprendido los organizadores que la tan repetida “clausula rebús santibus” no es la solución cuando, en su caso, puedan ser demandados por el arrendador por falta de pago. Insisto, espero y deseo que dichas Plataformas consigan que se dicte una normativa específica para solventar este problema, que realmente nos afecta a todos.



