



CÁMARA DE LA
PROPIEDAD URBANA
DE BURGOS

Asesoría Jurídica

COMUNICADO ARRENDAMIENTOS
Burgos, 29 de diciembre de 2020

AÑO NUEVO, MEDIDAS NUEVAS

NUEVAS MEDIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA y LOCALES SEGÚN RDL 37/2020 Y RDL 35/2020 de 22 de diciembre, B.O.E. 23/12/2020:

El 23 de diciembre de 2020, entraron en vigor las nuevas medidas que en materia de **ARRENDAMIENTOS de VIVIENDAS y LOCALES**, y también en materia de **DESAHUCIOS** ha fijado el Gobierno según las disposiciones precitadas y que continuarán rigiendo hasta la finalización del segundo Estado de Alarma (es decir, hasta el 9 de mayo de 2021).

Conviene aclarar, ya desde el principio y en lo atinente a la anunciada **SUSPENSIÓN** de los procedimientos de **DESAHUCIOS**, dos premisas importantes:

A/ Solo afecta a aquellos **arrendatarios de VIVIENDA** que acrediten situación de **“vulnerabilidad”** según procedimiento y requisitos establecidos en la norma; es decir NO a todos los desahucios en general.

B/ Por fin, y en contraprestación y tutela de los arrendadores, la norma contempla y regula un **derecho de los arrendadores y propietarios a la COMPENSACIÓN económica**, obviamente solo en los casos de suspensión del procedimiento de desahucio que afectaren a los arrendatarios antes indicados.

En síntesis las medidas adoptadas son las siguientes:

1º/ Suspensión del procedimiento de desahucio y lanzamiento arrendaticio en el caso de personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional.

- La norma se refiere a los **desahucios** no solo **por falta de pago** o de reclamación de rentas o cantidades sino también a los desahucios **por expiración de plazo** de duración.
- Como se dijo ya, la norma comprende los juicios de desahucio que se inicien desde su entrada en vigor (BOE 23/12/2020) y **hasta** la finalización del Estado de Alarma **(09/05/2021)**, pero también y además afectará a los juicios ya en curso o trámite, es decir, a los iniciados antes de dicha norma.
- Se refiere a los contratos de arrendamiento de vivienda suscritos conforme a la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre de arrendamientos urbanos.
- El arrendatario deberá acreditar ante el Juzgado la situación de vulnerabilidad económica conforme a los requisitos establecidos por la norma.
- El arrendador también podrá acreditar, en el plazo de diez días desde que el Juzgado le notifique la situación del arrendatario, la concurrencia en su caso de idéntica situación de vulnerabilidad económica.
- Serán los Servicios Sociales quienes, también en el plazo de diez días, han de emitir un informe de valoración sobre la situación del arrendatario y, en su caso, del arrendador.
- Será el Juzgado quien resuelva sobre la procedencia de la suspensión si considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica del arrendatario y que, en su caso, no deba prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. En caso contrario resolverá sobre la continuación del procedimiento. La resolución judicial, en caso de suspensión, indicará que finalizado el Estado de Alarma se reanudará automáticamente el procedimiento.
- Si resultare acreditada la situación de vulnerabilidad, y antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones Públicas competentes deberán adoptar las medidas indicadas por los Servicios Sociales, comunicándolo al Juzgado que en el plazo de tres días dictará resolución levantando la suspensión.

2º/ Suspensión del procedimiento de desahucio y lanzamiento arrendaticio en el caso de personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en supuestos como OKUPACIÓN o PRECARIO:

- Solo procederá la suspensión, en su caso, cuando el arrendador sea persona jurídica o persona física titular de más de diez viviendas.
- Solo procederá la suspensión, en su caso, cuando el ocupante sea persona dependiente, o víctima de violencia de género, o conviva con persona dependiente o menor de edad.
- Igualmente será preceptiva la acreditación de la situación de vulnerabilidad económica y el informe de los Servicios Sociales.
- Será el Juez quien resuelva sobre la procedencia o no de la suspensión atendidas las circunstancias establecidas en la norma.

- Se contemplan como excepciones para la suspensión del desahucio y lanzamiento, las siguientes:

a) Propiedad de persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario.

b) Propiedad de persona jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.

c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble sea consecuencia de delito.

d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.

e) Cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda.

f) Cuando la **entrada en la vivienda** se haya producido **con posterioridad a la entrada en vigor del presente RDL, es decir posterior al 23 de diciembre de 2020.**

3º/ Sobre el derecho de los arrendadores y propietarios a la COMPENSACIÓN económica:

La Disp. Adicc. 2ª del R.D.L. 37/2020 regula un **derecho de los arrendadores y propietarios a la COMPENSACIÓN económica**, pero solo en los casos de suspensión del procedimiento de desahucio que afectare a arrendatarios de vivienda en situación de vulnerabilidad económica.

La compensación sólo podrá solicitarse si en los tres meses siguientes desde la emisión del informe por los Servicios Sociales la Administración competente no hubiere adoptado las medidas adecuadas para atender a la situación de vulnerabilidad acreditada.

Dicha compensación consistirá en el **valor medio** que correspondería a un **alquiler** de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, según los índices establecidos en la norma, y además los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, y correspondientes al período desde que se acordó la suspensión y hasta su levantamiento por el Tribunal o por finalizar el Estado de Alarma. Excepto si dicho valor fuese superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador en cuyo caso consistirá en la renta dejada de percibir en dicho período más los gastos corrientes.

La solicitud de compensación podrá realizarse hasta un mes después de la finalización del Estado de Alarma (es decir hasta 09/06/2021).

Sin embargo y según la Disp. Trans. 1ª.2 del R.D.L. 37/2020 la compensación solo procederá respecto de los procedimientos judiciales que se suspendan desde la entrada en vigor del RDL, es decir, desde el 23/12/2020, y en consecuencia no procedería para suspensiones ya acordadas en procedimientos aún en curso o trámite.

Es de destacar que en este caso **NO se establece el derecho de compensación con carácter retroactivo** (es decir, a los procedimientos de desahucio ya iniciados y suspendidos), como Sí se hace respecto de las demás previsiones legales de la norma, según la Disp. Trans. 1ª.1 siendo de

aplicación tanto a los procedimientos judiciales que se inicien desde la vigencia del RDL como a los que se encuentren en curso o trámite pero iniciados antes.

4º/ EL R.D.L. 35/2020 de 22 de Diciembre, y sobre las Medidas Extraordinarias dirigidas a ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO:

La norma distingue inicialmente entre arrendamientos de locales con “*Grandes Tenedores*” entendiéndose por tales a la empresa o entidad pública, o 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 m², de otros arrendamientos cuyo arrendador sea distinto a los antes indicados.

A/ Arrendamientos con arrendadores considerados “*grandes tenedores*”:

- Se refiere la norma, de nuevo, a los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda, o de local, de conformidad con el Art. 3 de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre. Pareciera, igualmente, una laguna legal, pues resultaría controvertida su aplicación respecto de los contratos de arrendamiento de local suscritos conforme a la legislación arrendaticia anterior, (es decir, no sería aplicable a contratos de arrendamiento de local anteriores a 24/11/1994, ¿?).
- Sea el arrendatario persona física o jurídica podrá solicitar, antes del 31 de Enero de 2021:

I.- Una reducción del 50 % de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el Estado de Alarma (es decir, hasta el 09/05/2021) y sus prórrogas y mensualidades siguientes hasta un máximo de cuatro meses;

II.- Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia, en idéntico período al anteriormente indicado. La renta se podrá aplazar, sin penalización ni devengo de intereses, durante el periodo de dos años desde la finalización de la moratoria, repartiéndose lo importes aplazados proporcionalmente a lo largo del periodo.

- Solo será objeto de aplazamiento el importe de la renta, no así de otros conceptos o gastos de los cuales el arrendatario se beneficie.
- El arrendador deberá contestar fehacientemente al arrendatario, en el plazo de siete días, optando por la opción elegida pues en su defecto se aplicará la solicitud por el arrendatario.
- Si ya precediere acuerdo entre arrendador y arrendatario sobre reducción de renta o moratoria será de aplicación lo dispuesto en la norma para el periodo no afectado por el acuerdo previo de las partes.

B/ Otros arrendamientos para uso distinto de vivienda, LOCAL:

- En los supuestos en los que el arrendador sea distinto de los indicados en el apartado anterior, por ejemplo persona física titular de no más de diez inmuebles, la parte arrendataria (persona física o jurídica) solo podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario, siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiere acordado por ambas partes con carácter voluntario.
- El plazo de solicitud es el mismo, es decir, hasta el 31 de Enero de 2021.
- Los contratos de arrendamiento a los que se refiere la norma también son idénticos, es decir, de local, de conformidad con el Art. 3 de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre. Pareciera, igualmente, una laguna legal, pues resultaría controvertida su aplicación respecto de los contratos de arrendamiento de local suscritos conforme a la legislación arrendaticia anterior, (es decir, no sería aplicable a contratos de arrendamiento de local anteriores a 24/11/1994, ¿?).
- Las partes podrán disponer de la fianza para el pago total o parcial de alguna mensualidad pero el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza en el plazo de un año desde el acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del arrendamiento si fuere inferior al año.

En ambos casos de los apartados anteriores los arrendatarios, trabajadores autónomos y pymes deberán cumplir con los requisitos que establece la norma y acreditarles al objeto de poder acceder a las medidas de reducción y moratoria contenidas en el RDL.

Los arrendatarios beneficiarios de las medidas sin reunir los requisitos establecidos serán responsables de los daños y perjuicios que se produzcan.

No será de aplicación las medidas de reducción de renta o moratoria cuando el arrendador “Gran Tenedor” se encuentre en concurso de acreedores o en probabilidad de insolvencia o ante insolvencia inminente o actual, lo que deberá ser acreditado por el arrendador.

CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE BURGOS

Asesoría Jurídica. Burgos, 29 de Diciembre de 2020.