

Las alteraciones de las relaciones arrendaticias de vivienda por el Real Decreto Ley 11/2020

Ángel Carrasco Perera

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha

Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

Se exponen los problemas suscitados por los artículos del Real Decreto Ley 11/2020 dedicados a la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, a la moratoria de deuda arrendaticia en caso de empresa, entidades públicas de vivienda y grandes tenedores y a la moratoria en caso de arrendadores personas físicas.

1. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (art. 2 RDL 11/2020)

1.1. Descripción del contenido de la norma

No es precisa ninguna condición subjetiva del arrendatario. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020 hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma, termine el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 de la Ley 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.

Advertencia legal: Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

N. de la C.: En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

1.2. Problemas

1) Es absurdo requerir el consentimiento del propietario —si éste consiente, se puede prorrogar por seis meses o seis años, no hay un «máximo»—. 2) ¿O acaso éste *deberá* no es un *podrá*, sino un *soportará* («deberá ser soportada por el arrendador salvo que...»), y de todas formas obliga al arrendador, salvo que haya pacto en contrario? 3) Las prórrogas no obligan a los garantes, incluidos los aseguradores de rentas, porque la «continuidad» del contrato es la del arrendamiento, no otros contratos. ¡Y ello a pesar de ser una «prórroga» y no una tácita reconducción del artículo 1567 del Código Civil! 4) El problema es de aplicación cuando el contrato no tenía prórrogas, pero se había concertado por el periodo legal como plazo de duración legal (v. gr., arrendamiento por cinco años). 5) «Periodo máximo»: ¿pero cómo se determinará si la prórroga debe llegar a este periodo máximo o durar menos? 6) Es cuestionable si la solicitud de prórroga extraordinaria deberá hacerse en un plazo determinado; piénsese, por ejemplo, en el plazo de la tácita reconducción del artículo 1566 del Código Civil.

2. Moratoria de deuda arrendaticia en caso de empresa, entidades públicas de vivienda y grandes tenedores (art. 4 RDL 11/2020).

1.1. Descripción de la norma

Se parte de que el arrendatario de vivienda está en situación de «vulnerabilidad económica» en el sentido del artículo 5 del real decreto ley. Cuando el arrendador sea una empresa, 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 1500 metros cuadrados), el arrendatario podrá solicitar, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto ley, el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de aquélla no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

En defecto de acuerdo, el arrendador, en un plazo máximo de siete días laborables, comunicará expresamente al arrendatario su decisión entre las siguientes alternativas:

- a) Una quita del 50 % de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes («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, *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 de alarma 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 al arrendador sin intereses*. Esta moratoria lo es sin perjuicio del programa de ayudas transitorias de financiación.

2.2. Problemas

1) ¿Cómo se va a aplazar el fraccionamiento hasta tres años en los casos en que el arrendatario deja la finca antes de esta fecha? 2) ¿Se extiende esta quita o espera al fiador del arrendatario que a su vez no se halle en estado de vulnerabilidad? 3) ¿Están obligadas al pago completo y puntual las entidades que hayan concertado con arrendador un seguro de rentas? 4) ¿Estará la renta resultante —como parece— sujeta a las actualizaciones de renta del artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos? 5) La norma ni se plantea que la finca pueda estar hipotecada y que, como es usual, la garantía se extienda a las rentas arrendaticias, cuya disminución puede dar lugar a acciones defensivas de parte del financiador. Tampoco se representa que las rentas presentes y futuras hayan sido objeto de una cesión global de créditos. 6) El «gran tenedor» es «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 1500 metros cuadrados». Pero ni los inmuebles tienen que ser inmuebles destinados al alquiler a terceros ni los inmuebles en cuestión tienen que encontrarse en la misma localidad. 7) El arrendador puede ser también una (simple) «empresa». ¿Pero qué es una *empresa*? También lo es la organización económica del autónomo. ¿O quizá debería leerse la frase entendiendo que también la «empresa» tiene que ser «de vivienda»? En cualquier caso, el apartado 4 del artículo 8 parece probar *a contrario* que en este régimen ahora explicado están todos los arrendadores que no sean personas físicas. 8) Esta norma y otras de este real decreto ley y del Real Decreto Ley 8/2020 sirven para poner de manifiesto, además, que en ningún otro caso parece aceptarse la alegación de fuerza mayor para dejar de pagar intereses por la moratoria o aplazamiento o incumplimiento «justificado». 9) La condonación parcial es irreversible, aunque luego el arrendador incurra en causa de resolución por impago. Pero el aplazamiento no es irreversible, y el incumplimiento provocará, aunque no se hubiera pactado, el vencimiento anticipado de las cantidades aplazadas y su reclamación en los términos del artículo 250.1.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 10) Estas quitas y moratorias no excluyen las que el arrendatario pueda obtener por vía concursal, incluso por el procedimiento exoneratorio total del artículo 178 *bis* de la Ley Concursal.

3. Moratoria en caso de arrendadores personas físicas (art. 8 RDL 11/2020)

3.1. Descripción de la norma

Arrendatario de vivienda en situación de vulnerabilidad económica en la forma descrita en artículo 5. Que el arrendador haya de ser persona física se infiere del apartado 3 de la norma. Cuando se trate de estos arrendadores (mejor, de arrendadores que no están previstos en el artículo 4), el arrendatario podrá solicitar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la norma el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial del pago no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario. El arrendador comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de siete 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 ellas. Si el arrendador no acepta ningún acuerdo sobre el aplazamiento, el arrendatario podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación del artículo 9.

3.2. Problemas

1) La norma es absurda, porque depende del consentimiento del arrendador, que, para ser dado, no requiere de norma que se lo permita. 2) Como regla, existe el riesgo de que el fiador (¡incluso un consumidor vulnerable!) se libere por aplicación del artículo 1851 del Código Civil. Lo mismo ocurre con el asegurador de rentas. Ni a uno ni a otro puede oponerle el arrendador que la novación se ha producido por imposición legal. 3) La norma ni se plantea que la finca pueda estar hipotecada y que, como es usual, la garantía se extienda a las rentas arrendaticias. Tampoco se representa que las rentas presentes y futuras hayan sido objeto de una cesión global. 4) Se supone que se aplicará en régimen civil común en lo referente a la pérdida y vencimiento anticipado del (nuevo) plazo.