

## INFORMACION LEGAL EN RELACION CRISIS COVID-19

### Arrendamientos

---

La situación excepcional que se está viviendo en España está creando nuevos conflictos. En este caso nos referimos a los problemas en los arrendamientos.

Lo primero a aclarar es que ninguno de los Reales Decretos-Ley han suspendido de forma general la obligación de cumplir los contratos. Por lo tanto, la regla general sigue siendo la obligatoriedad de cumplir y las modificaciones que se introducen constituyen excepciones condicionadas a cumplir todos los requisitos exigidos.

Distinguiremos dos grandes capítulos, vivienda habitual y locales de negocio. Dentro de los segundos entran también las viviendas vacacionales y todo tipo de segundas residencias.

### ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL.

---

El Gobierno dictó el Real Decreto Ley 11/2020, dentro del cual se habilitaron normas dirigidas a proteger lo que denomina “hogares vulnerables sin alternativa habitacional”. Esto levantó expectativas que luego han resultado decepcionadas ya que las condiciones para acogerse a estas medidas son muy restrictivas.

Por lo tanto, si usted es propietario y su inquilino le plantea una reducción o directamente dejar de pagar la renta de alquiler de una vivienda, tenga claro que usted podrá negarse si el inquilino no reúne las condiciones impuestas por el gobierno.

¿Cuáles son esos “hogares vulnerables sin alternativa habitacional”?

Se entiende que un hogar está habitado por una familia o “unidad familiar” compuesta por personas vinculadas por relación de parentesco y que viven bajo el mismo techo (padres, madres, hijos, abuelos).

Esa familia debe reunir tres requisitos:

A) Que la unidad familiar esté en **dificultades económicas**, lo que se manifiesta por estar en Desempleo, haber quedado su trabajo en Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE) o haber pedido una Reducción de jornada por motivo de cuidados por el COVID y por

tanto los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria hayan bajado con carácter general de 1.613,52 euros brutos.

Este límite se incrementa un poco por cada hijo a cargo en la unidad familiar o por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. También aumenta si alguno de los miembros de la unidad familiar tiene declarada discapacidad superior al 33 por ciento, dependencia etc.

**B) Que los gastos básicos resulten superiores o iguales al 35 por cien de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

**C) Que no sean propietarios de otra vivienda**, lo que excluye a los que vivan alquilados pero tengan una segunda vivienda de cualquier tipo (hay algunas excepciones, por ejemplo los divorciados):

En resumen, se considera que solo 1 de cada 10 alquileres están en esta situación. Por lo que la medida va a tener poca importancia fuera de la propaganda.

Además, está la complejidad del procedimiento. Es el inquilino quien debe encargarse de obtener y presentar los documentos ante la persona arrendadora. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas se dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

Si el propietario no acepta ningún acuerdo en el plazo de 7 días desde la propuesta, el inquilino podrá acceder al programa de ayudas transitorias, o sea préstamos avalados por el Estado con las siguientes condiciones:

- Plazo de devolución, 6 años, prorrogables por 4 años más.
- Cuantía, hasta 6 meses de renta.
- Intereses y gastos: Ninguno.

También se ha anunciado una **suspensión de los desahucios y lanzamientos**. Pero igualmente solo se puede aplicar a familias vulnerables que estén pasando dificultades económicas (los mismos criterios que vimos antes). En consecuencia, el arrendador podrá demandar judicialmente y desahuciar al inquilino que no cumpla las condiciones y no haya pagado, tan pronto como termine el Estado de Alarma.

## ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO.

---

Aquí la situación es diferente. Los abogados de los arrendatarios están exigiendo a los propietarios la aplicación de la doctrina “rebus sic stantibus”. Es decir, que ante la aparición de una alteración sustancial de las circunstancias en las que se arrendó el local por un hecho imprevisible (prohibición de actividad por el Estado de Alarma) se ha producido una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes (el inquilino está pagando una renta sin poder usar el local) y debe adoptarse una solución:

- Reducir la renta mientras dure la situación anómala e imprevista.
- Suspender las obligaciones de las partes.
- Resolver el contrato.

El mejor consejo que podemos dar es negociar de forma flexible y atender a la situación real de las partes. En una situación real de cese de actividad de un negocio por orden del Gobierno, lo sensato es que ambas partes, arrendador y arrendatario, soporten cada una parte del esfuerzo extraordinario. Parece injusto que solo una de ella sufra la carga.

Si usted es el propietario y su inquilino le plantea esta situación, el porcentaje de reducción que se pueda admitir dependerá de si la actividad está cerrada por orden del Gobierno, si lo está por falta de clientes, si realiza algún tipo de actividad por teletrabajo y sigue facturando (por tanto, debemos comparar la reducción de ingresos), si sigue ocupando el local con objetos y mercancías propias, ... Todo ello con el objeto de alcanzar la cifra más justa posible.

Y si usted es el inquilino, puede hacer el mismo ejercicio. Si el propietario se niega a pesar de su comunicación (escrita) pague lo que considera justo y comuníquelo así al realizar el pago. Salvo casos muy excepcionales, pagar nada no parece justo, téngalo en cuenta.

En la peor de las opciones, ambas partes acabarán en los Tribunales, uno para exigir la renta impagada, el otro oponiéndose en base a la condición “rebus”.

¿Qué ocurrirá? Es probable que el Juez entre a comprobar si realmente el inquilino ha resultado perjudicado y hasta qué punto para fijar una solución intermedia. Pero tengan cuidado, la condición “rebus” solo fue aceptada por los jueces en España a partir del año 2002 y excepcionalmente. Podría ocurrir que el Tribunal Supremo diga que “*donde dije digo, digo Diego*”. No sería la primera vez que alguien lamenta no haber llegado a un acuerdo razonable antes del juicio.