

COVID-19- ARRENDAMIENTOS¹

Aunque hay otros supuestos, nosotros hemos considerado tres:

1º El arrendamiento de primera vivienda.

Los propietarios pueden verse ante una avalancha de impagos. Nuestras recomendaciones son:

- a) Para los casos no comprendidos en el RD 11/2020², exigir un comunicado escrito al arrendatario (i) declarando hallarse en situación de fuerza mayor y, (ii) pedirle que lo justifique con determinados datos y circunstancias para que el día de mañana no pueda objetarse abusos y evitar desahucios.



Si no lo hace por propia iniciativa, remitirle un comunicado pidiéndole que lo haga y advirtiéndole que, de lo contrario, tras el estado de alarma y levantados los plazos de suspensión para los desahucios, las rentas le podrán ser reclamadas puesto que está haciendo uso de la vivienda y se le advertirá de las costas y gastos de un proceso judicial.

En los casos justificados, acordar una suspensión total o parcial del pago de la renta mientras dure el estado de alarma.

La situación de fuerza mayor, plenamente justificada y transitoria, puede proteger a un arrendatario de la responsabilidad por impago durante el tiempo que dure ésta que no podría ir más allá, en nuestro caso, de la duración del estado de alarma.

El estado de alarma entendemos que debe referirse a la presencia de la enfermedad puesto que una crisis económica consiguiente no debería justificar el impago prolongado de las rentas arrendaticias de manera generalizada en ningún caso.

En nuestra opinión la cláusula *rebus sic stantibus* cabrá que entre en juego tras el estado de alarma, momento en el que podrán suscitarse por los arrendatarios reducciones de renta si se produce un ajuste del mercado de los alquileres de vivienda. En este punto habrá que esperar cómo se desarrollan los acontecimientos.

- b) Para los casos comprendidos en el RD 11/2020, viviendas arrendadas a personas en situación de vulnerabilidad económica en los términos definidos en dicha norma, aconsejamos (i) verificar en cada caso si se dan o no las condiciones establecidas por la norma relativas a los ingresos y condiciones subjetivas del arrendatario y su unidad familiar con respecto al impacto sobre ellos de la renta en el porcentaje igualmente fijado legalmente, todo ello

aplicando las numerosas variables normativamente establecidas; (ii) recabar la documentación oportuna y, (iii) siguiendo las pautas y procedimientos señalados por la norma dar respuesta a las pretensiones y solicitudes de los arrendatarios para (iv) cumplir con la norma por parte de los tenedores – grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda- calculando el importe de la renta aplicable ya sea reducida o prevista para los tres años subsiguientes al levantamiento del estado de alarma si se hubiese optado ; (v) formalizar los acuerdos en caso de que pudiesen alcanzarse; (vi) dejar documentadas oportunamente todas las comunicaciones y documentación correspondiente a la aceptación, rechazo o transacción con el arrendatario para, en caso de incumplimiento (vii) poder plantear las reclamaciones correspondiente a rentas insatisfechas y/o la resolución por impago de los contratos con los oportunos desahucios transcurrido el plazo suspensivo establecido igualmente por la repetida norma jurídica.

2º Establecimientos abiertos al público.

En este caso la situación es diferente. La cuestión es que, por una norma especial, se han “inhabilitado” los locales abiertos al público, no pueden ser usados como tales.

Vemos que los propietarios podrían verse notificados de suspensión del pago de la renta por no poder el arrendatario hacer el debido uso contractual del establecimiento.

No es tanto que el arrendatario se halle en una situación de fuerza mayor que le permita impagar la renta sin tener para él consecuencias –que lo puede ser-, cuanto que el arrendador haya visto debilitado temporalmente su derecho a percibirla por no poder mantener el local disponible para su uso.

La fuerza mayor en este caso protege al arrendador de su responsabilidad por ese motivo, no al revés.

No parece que pueda cobrarse por el uso de un bien inhabilitado temporalmente.

Consideramos que se ha puesto poco el acento en este punto, llevándolo más al terreno de la fuerza mayor del arrendatario o de la cláusula *rebus sic stantibus*; y ciertamente, ambos resortes están al alcance del arrendatario, especialmente la fuerza mayor; pero en este caso es el arrendador quien se ve abocado a no poder cumplir puesto que su local ha sido inhabilitado para el uso contractualmente establecido. La fuerza mayor le libera en todo caso de cualquier responsabilidad.

La cláusula *rebus sic stantibus*, como hemos dicho antes para el caso de las viviendas, creemos que entraría en juego en una segunda fase cuando pase la pandemia y queden fijados los precios del mercado con sus eventuales ajustes.

Aconsejamos alcanzar acuerdos suspensivos de ajuste de la renta o de pago aplazado con los arrendatarios antes de que puedan plantear la cuestión al límite y eludir las consecuencias del impago de la renta.

¹Esta nota tiene carácter divulgativo. Los razonamientos están basados en el estudio de las normas generales arrendaticias y las especiales dictadas con ocasión de la crisis del COVID, así como de la Jurisprudencia y Principios Generales del Derecho que, en su caso, pueden ser invocadas en su apoyo.

²La fuerza mayor permite eludir la responsabilidad de quien no puede cumplir por circunstancias extraordinarias imprevisibles o inevitables. En el arrendamiento podría darse, a nuestro entender, en una situación breve y totalmente transitoria nunca permanente, de modo que se pudiera permitir al arrendatario mantener la posesión de la vivienda sin pagar, y siempre y cuando, una vez desaparecida la situación de fuerza mayor, el arrendatario estabilizara la relación arrendaticia y ofreciera el pago de las sumas no satisfechas a su vencimiento.

3º Otros establecimientos comerciales o industriales no abiertos al público.-

Como en el caso anterior, con la prohibición extensiva que se ha efectuado de que los trabajadores no puedan desplazarse a sus centros de trabajo –salvo los servicios esenciales y críticos excluidos de esta prohibición- también vemos la posibilidad de que en muchos casos, pueda ocurrir como se ha descrito en el caso anterior y verse el propietario obligado a soportar la suspensión del pago de la renta.

Si el local no ha perdido toda su funcionalidad, entonces el arrendatario quizás pueda invocar igualmente fuerza mayor mientras la situación de alarma subsiste, pero en tal caso, igual que en las viviendas, tendrá que exigirse la justificación oportuna lo más documentada posible.

En suma, tanto si uno está en la posición de arrendador como de arrendatario, son momentos para protegerse jurídicamente.

Reputacionalmente, hay que pensar que no será fácil el día de mañana hacer reclamaciones judiciales con resultados favorables por impagos durante el período que haya durado el estado de alarma. Los Tribunales no se van a manifestar propicios.

Salvo que unos y otros hayan hecho las advertencias necesarias y también las propuestas oportunas para demostrar en todo caso buena fe de unos y otros, en cuyo caso tenderán a no dar protección y proscribir el abuso o la mala fe de cualquiera de las partes en cuyo caso sí cabe esperar el apoyo judicial.

En este sentido la apertura de una comunicación entre arrendador y arrendatario se hace necesaria para dar cuenta de la disposición de cada parte el día de mañana.

Es necesario, por tanto, hacer una gestión caso por caso que permita discriminar los supuestos para proteger los derechos de ambas partes.

Finalmente, veremos tras la superación de la

pandemia, cuáles serán sus secuelas en este terreno y cómo se comportará el mercado inmobiliario del alquiler.

MIRALBELL
GUERIN

Bufet Miralbell Guerín SLP
Paseo de Gracia, 47, Principal,
08007 – Barcelona.
Telf.: +34 93 412 31 21
www.miralbellguerin.com

¿Cómo le puede ayudar Bufet Miralbell Guerín?

- Emitir dictamen jurídico rápido y preciso sobre las solicitudes masivas de moratoria de deuda arrendaticia por parte de los arrendatarios de viviendas y su adecuación al RD 11/2020. Igualmente, de arrendatarios de locales distintos de los de vivienda que aleguen fuerza mayor u otro motivo legal excusando el pago de la renta.
- Dictaminar sobre la conveniencia en cada caso, de alcanzar acuerdos con los arrendatarios redactando los documentos correspondientes.
- Redactar las comunicaciones correspondientes para aceptar o rechazar las solicitudes de moratoria de deuda arrendaticia y determinar el cálculo de la renta correspondiente teniendo en cuenta todas las variantes legalmente establecidas.
- Rechazar aquellas solicitudes que no sean legalmente procedentes emitiendo las comunicaciones oportunas dirigidas a los arrendatarios.
- Remover los obstáculos que impidan tomar posesión de los inmuebles e implementar las medidas anti-okupas o para evitar la vandalización de los inmuebles.
- Dirección de los procesos judiciales, civiles y penales, tendentes a proteger la posesión y el dominio de los inmuebles.
- Presentación y seguimientos de todo tipo de reclamaciones judiciales, civiles –desahucios- y penales, según el caso, para la recuperación de los inmuebles ocupados por personas que no pagan la renta.
- Contestar cualquier sanción administrativa que pretenda imponerse al titular del inmueble por su uso o desuso teniendo en cuenta algunas normas que penalizan a la propiedad que últimamente se están dictando por el Estado, las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos.
- Reportar sobre la marcha de las gestiones en tiempo real.