

RDLEY 20/2022 (BOE 28 diciembre 2022)
NUEVA SUSPENSION DESAHUCIOS FALTA DE PAG y, OCUPACION
VIVIENDAS, AMPLIACION DURACION ARRENDAMIENTOS e INDICE DE
REVISION RENTA

Daniel Loscertales Fuertes. Abogado.

Dicho RDLEY, con efectos de la fecha indicada, suspende de nuevo el lanzamiento en caso de desahucio por falta de pago y la “ocupación”, revisión de la renta y prórroga vencimiento viviendas, con efectos hasta el 30 de junio 2023. Luego ya veremos, pues tengo el convencimiento de que volveremos a tener otra disposición similar cuando termine dicho plazo.

Lo primero que hay que decir es que se trata de una ampliación del RDLEY 11/2020, pero falta a mi entender la motivación técnica, toda vez que el mismo tenía su justificación moral por la existencia del COVID y así se hizo constar como justificación de mismo en la Exposición de Motivos, pero ahora dicha epidemia no existe en términos generales, por lo que no tiene sentido, pero es claro que el Gobierno utilizará este sistema para mantener estas excepcionales medidas hasta que encuentre (¿) una solución al problema de la vivienda, que nadie sabe cómo y cuándo será, porque siempre habrá muchos arrendatarios y “ocupantes”, incluido arrendadores, que están en situación de VULNERABILIDAD, palabra mágica.. Este es un problema al que no se hace frente, dentro de lo que cabe, pues en teoría ambas partes pueden acreditar esa situación para obtener fondos de las Comunidades Autónomas, pero es claro que el sistema no funciona, especialmente para los titulares de la vivienda, que son los que sale peor parados en estas circunstancias, reiterando que la mayor parte de ellos el dinero del alquiler les sirve para completar ingresos o pagar la hipoteca-

SUSPENSION DESAHUCIOS FALTA DE PAGO, En art. 68, se mantiene la vigencia de la suspensión del desahucio por falta de pago, previsto en el Art. 1 (RDLEY 11/2020, siempre que el arrendatario sea “vulnerable” y lo acredite, hasta el 30 de junio 2023.

OCUPACION VIVIENDA. También se mantiene el art. 1 b) del mismo RDLEY 11/2020 en relación con la “ocupación”, que el Juez sí puede suspender el lanzamiento en las siguientes circunstancias,

- a) Que el arrendador sea persona jurídica o física, en este último caso que tengan más de 10 viviendas.
- b) Situación de extrema necesidad, que se valorará por el Juzgado.
- c) Persona dependiente, violencia sobre la mujer o tener a su cargo personas dependiente o menor de edad.-

A falta de esas circunstancias el lanzamiento debe continuar en los casos que indican a continuación.

- 1) Cuando el propietario tenga su vivienda habitual o segunda residencia en el piso objeto del desahucio.
- 2) Cuando en la vivienda tenga su hogar o segunda residencia un tercero por cesión de la propiedad.
- 3) Cuando la entrada en la vivienda haya tenido lugar mediante intimidación o violencia sobre las personas.

- 4) Si la vivienda esté destinada a actividades ilícitas por los que han dejado de pagar la renta o la han ocupado.
- 5) Cuando la vivienda, de titularidad pública o privada, esté destinada a vivienda social.
- 6) Si la entrada en la vivienda ha tenido lugar con posterioridad a este RDLEY, concretamente el día 28 diciembre del 2022.

COMPENSACION ARRENDADOR VULNERABLE. En el art. 69, Igualmente se mantiene las condiciones y exigencias anteriores del RDLEY 37/2020 (que parece no están dando buen resultado por las muchas exigencias) cuando no cobra la renta y el arrendatario está en iguales condiciones de “vulnerabilidad”, muy normal en infinidad de casos cuyo arrendador ha dejado de cobrar la renta.

REVISION DE LA RENTA. En el art. 67 del nuevo RDLEY 20/0222 se hace constar algo carente de sentido y que parece que el Gobierno no se entera, pues establece que para la revisión de la Renta se utilice el Índice de Competitividad y resulta que en octubre del 2022 era superior al IPC, el primero 8,60% y el segundo el 7,30%. Creo conveniente que el arrendador, en estas circunstancias, aplique el IPC normal, pues aunque el otro es más elevado, estoy seguro que de acudir a los Tribunales su Sentencia será favorable a esta afirmación. Y, por favor, que el Gobierno mire las cosas antes de legislar, pues cuando se hace es para clarificar las cosas, nunca para plantear dudas al respecto en aspectos tan importantes para las partes, tanto el arrendador como el arrendatario.

PRORROGA VENCIMIENTOS CONTRATOS VIVIENDAS. En el art. 71 se hace constar la prórroga de los arrendamientos de vivienda hasta el 30 junio 2023, volviendo a una disposición que había ha sido retirada en anteriores RDLEY, pero que sí figuraba en el REDLEY 11/2020. Es decir, una vuelta atrás, entrando en hechos que solo pueden decidir los interesados, tanto el arrendador, como el arrendatario, pero que el Gobierno no puede ni debe intervenir pues no estamos ante ningún tipo de “vulnerabilidad”.

En definitiva, que todo sigue igual y la pregunta es ¿hasta cuándo? Mi postura personal es que tendremos estas excepciones para los desahucios por falta de pago o por la “ocupación” teóricas ayudas y fechas de terminación de los arrendamiento de viviendas’ hasta que se celebren elecciones y dependerá del resultado.

No obstante, desde un punto de vista jurídico, no tiene justificación alguna que siga habiendo estas excepciones a estas alturas, entrando en relaciones privadas cuando el COVID ya no forma parte de las excepciones, que antes podían estar justificadas, pero ahora hay que volver a la normalidad, sin olvidar nunca que art. 47 de la Constitución a quien obliga s a la Administración Publica para que todos los españoles tengan una vivienda digna, algo que no ocurre en la actualidad, , pero a la vez la Carta Magna, reconoce el derecho de la propiedad privada en el art. 33,de tal manera que ningún propietario ha cometido ninguna falta por el hecho de comprar una vivienda (o que la haya recibido en testamento) y la alquile por el precio normal de mercado y por plazos determinados., pagando los impuestos correspondientes.

Ya sé que hablo (escribo) de normas jurídicas sin que los responsables tengan en cuenta nada de todo lo anterior, pero es mi obligación hacerlo constar, reiterando mi recomendación, una vez más que los arrendadores alquilen ya la vivienda sin

esperar a la posible (cada día más olvidada) Ley de Vivienda, o bien nuevo RDLEY, que desde luego no será favorable para sus intereses objetivos.