

¿EL ARRENDATARIO DE VIVIENDA DEMANDADO EN UN JUICIO DE DESAHUCIO TIENE DERECHO A LA MORATORIA EXCEPCIONAL DE LA DEUDA ARRENDATICIA?

Susana Quicios Molina
Universidad Autónoma de Madrid

Fecha de publicación: 28 de mayo de 2020

Cabe imaginar que los derechos excepcionales concedidos a los arrendatarios de vivienda en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia del Covid-19 por el art. 4 RD L 11/2020, bajo la denominación de *moratoria de la deuda arrendaticia* (art. 3 RD L 11/2020), pretenda ejercerlos el arrendatario contra el que se hubiera instado juicio de desahucio antes del estado de alarma por impago de la renta o expiración del contrato (art. 250.1.1º LEC), pero que sigue ocupando la vivienda mientras no se produzca su lanzamiento. Con intención de conseguir una rebaja de las rentas futuras que puede reclamarle el arrendador junto con la demanda de desahucio (art. 220.2 LEC) o, incluso, un aplazamiento de su pago en los términos previstos por el art. 4.2.b) RD L 11/2020. Esta reclamación debe producirse, si estamos a la nueva redacción del art. 4 RD L 11/2020 (disposición final 4ª RD L 16/2020), en los tres meses siguientes al 2 de abril de 2020 (fecha de entrada en vigor del RD L 11/2020), cuando todavía no se sabrá, previsiblemente, el desenlace del juicio de desahucio. La espera de los arrendadores para conocer la suerte del juicio será larga, pues está suspendido desde la declaración del estado de alarma (disposición adicional 2.ª RD 463/2020), cuando vuelvan a computarse los plazos lo harán desde su inicio (art. 2.1 RD L 11/2020), y todavía el arrendatario puede suspender el lanzamiento invocando la vulnerabilidad ya prevista, con carácter ordinario, por el art. 441.5 LEC o la vulnerabilidad extraordinaria, como consecuencia del Covid-19, permitida por el art. 1 RD L 11/2020. En las tres hipótesis posibles de desenlace del juicio de desahucio iniciado antes de la declaración del estado de alarma será pertinente saber la renta que debe abonar el arrendatario, y esta renta puede ser la minorada de acuerdo con el art. 4.2.a) RD L 11/2020. Más dudoso es que quepa encontrar casos en que se haya aplazado el pago del modo regulado por el art. 4.2.b) RD L 11/2020.

Efectivamente, para que el arrendatario enerve la acción de desahucio, si es que está en su mano (art. 22.4 LEC), debe pagar la totalidad de las cantidades reclamadas en la demanda



y las que adeude en el momento del pago enervador (art. 440.3.I LEC): en este caso las rentas futuras serán propiamente precio del arrendamiento, y encajan sin problemas en el ámbito de aplicación del art. 4.2.a) RD L 11/2020. En el caso de que el arrendatario de vivienda se oponga a la demanda forzando la celebración de la vista, debemos considerarlo a todos los efectos arrendatario mientras no haya sentencia condenatoria, y como tal habrá estado en su derecho de solicitar las moratorias del art. 4.2 RD L 11/2020, y de conseguir la reducción del 50% de la renta durante cuatro meses como máximo. Incluso en el caso de que el arrendatario no enerve ni se oponga al requerimiento de desahucio, lo que se califica por la ley como consentimiento a la resolución del contrato (art. 440.3.III *in fine* LEC), y se dirija inexorablemente al lanzamiento de la vivienda antes o después, es defendible que solo se le puedan reclamar, en concepto de indemnización de daños, las rentas devengadas durante la tramitación del proceso que hubiera acordado a la baja con el arrendador o deriven de la aplicación del art. 4.2 RD L 11/2020, a falta de acuerdo. En este último caso, sin duda el más discutible, no ha de ser necesariamente la renta que pague el arrendatario al interponerse la demanda de desahucio la medida del daño indemnizable al arrendador. En definitiva, los tiempos procesales serán bastante más largos que el tiempo de solicitud de rebaja (o demora en el pago) de la renta, y no veo razón para que no pueda aprovecharse el arrendatario incurso en un proceso de desahucio de los beneficios concedidos para ayudar al sostenimiento de los hogares vulnerables. Es cierto que el arrendador insta con su demanda de desahucio la resolución del contrato por falta de pago de la renta o expiración del contrato, y que si no pervive el contrato no existe renta que pagar, pero la resolución no se producirá hasta que no sea declarada por resolución judicial o consentida por el arrendatario.

¿Qué puede hacer el arrendador que reciba la solicitud de su arrendatario para una moratoria de la deuda arrendaticia? El arrendador gran tenedor deberá responder en los 7 días siguientes, y parece que solo tendrá la opción de la rebaja si quiere mantener viva su pretensión de resolución del contrato y consecuente desahucio del arrendatario. Aunque las dos ventajas que el art. 4.2 RD L 11/2020 concede al arrendatario están presuponiendo un contrato de arrendamiento vigente, lo que ya no desea el arrendador que ha instado el desahucio, el “bono” de la rebaja de la renta puede aplicarse sin problemas en cualquier escenario de solución del juicio de desahucio mientras que el “bono” del retraso del pago con fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años va ineludiblemente unido a la subsistencia del contrato. Si el arrendador no respondiera, el arrendatario tendría derecho a oponerle una rebaja de la renta de, como máximo, cuatro mensualidades, ya sea en concepto de precio del arrendamiento (si el desahucio concluye sin lanzamiento del arrendatario) o en concepto de indemnización de daños. El pequeño propietario, arrendador persona física (un 85% en España), no está obligado a la condonación parcial de la renta ni a un aplazamiento de su pago (art. 8 RD L 11/2020), pero me cuesta creer que el arrendatario vulnerable demandado en el proceso de desahucio será condenado a



pagar todas las rentas que se hubieran podido devengar desde la interposición de la demanda sin el descuento que la ley considera deseable (salvo que el arrendador también sea vulnerable). No olvidemos que seremos todos los que contribuiremos a que los arrendatarios de vivienda puedan seguir pagando la renta, por medio de las ayudas previstas por el art. 9 RD L 11/2020.