

**PRIMEROS PROBLEMAS APLICATIVOS DE LAS PRÓRROGAS,
CONDONACIONES Y MORATORIAS ARRENDATICIAS DEL RD 11/2020-
COVID-19***

*Ángel Carrasco Perera***
Catedrático de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 03 de abril de 2020

Sin esperar a que el enfriamiento de la tinta de imprenta del BOE permita afrontar la interpretación de estas normas con más distancia, ya de su primera lectura resultan dificultades interpretativas, algunas de ellas irresolubles y que pueden durar más que el propio estado de alarma COVID-19.

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

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 LAU, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social" del que soy Investigador Principal con la profesora Encarna Cordero Lobato y en el marco de la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2019-GRIN-27198, denominado "Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco" (GIPAC) y a la Ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha" (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 del que soy Investigador Principal con la profesora Ana Isabel Mendoza Losana, en base a la Propuesta de Resolución Provisional de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección General de Universidades, Investigación e Innovación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de 5 de diciembre de 2019.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-3622-2791>



de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 LAU, 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.

Problemas (1) Es absurdo requerir consentimiento del propietario – si éste consiente, se puede prorrogar por seis meses o seis años, no hay un “máximo” (2) ¿O acaso este “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 art. 1567 CC! (4) Problema de aplicación cuando el contrato no tenía prórrogas, pero se había concertado por el período legal como plazo de duración legal (vgr. arrendamiento por cinco años). (5) “Período máximo”: ¿pero cómo se determinará si la prórroga debe llegar a este período 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 art. 1566 CC. (7) El acuerdo alternativo entre las partes, que excluiría la prórroga, es un acuerdo de cualquier tipo y contenido, aunque contenga términos menos favorables para el arrendatario que la regla legal supletoria. (8) La norma no produce efectos retroactivos para contratos ya finalizados a la fecha de entrada de la norma.

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

Descripción de la norma. Se parte de que el arrendatario de vivienda está en situación de “vulnerabilidad económica” en el sentido del art. 5 RDL. 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 1.500 m²], 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** en el pago de la renta, **siempre que dicho aplazamiento o la condonación** total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

En defecto de acuerdo, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el **plazo máximo de 7 días laborables**, 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 con un **máximo en todo caso de cuatro meses** (“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 “en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19” (sic), **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.

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? Puede ocurrir que al contrato le queden 8 meses, que la renta se aplaze por 4 y que en los 4 siguientes y finales meses deba el arrendatario pagar dos mensualidades de renta, la actual del mes en curso y una de las atrasadas. Se dirá entonces: en este caso el arrendador no tiene opción y tendrá que condonar la mitad de la renta. Pero tal cosa no es así, porque la opción de fraccionamiento no se ha hecho “imposible”, ya que la norma establece expresamente que el repago tiene que ocurrir mientras continúa la relación arrendaticia (2) ¿Se extiende esta quita/espera al fiador del arrendatario que a su vez no se halle en estado de vulnerabilidad? La comparación con viejas y nuevas soluciones concursales sobre temas parecidos (cgr. art. 135 LCon) llevaría a considerar que el fiador no está favorecido por la condonación; pero dejémoslo planteado, pues no es opción segura (3) ¿Están obligados al pago completo y puntual las entidades que hayan concertado con arrendador un seguro de rentas? El riesgo asegurado por estos contratos es el incumplimiento, y no incumple el que se limita a pagar lo que debe (4) ¿Estará la renta resultante – como parece- sujeta a las actualizaciones de renta del art. 18 LAU? (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 leer la frase entendiendo que también la “empresa” tiene que ser “de vivienda”? En cualquier caso, el apartado 4 del art. 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 RDL y del RDL 8/2020 sirven para poner de manifiesto, *además*, que en ningún otro caso parece aceptarse la alegación de FM 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 art. 250.1.1º LEC. (10) Estas quitas y moratorias no excluyen las que el arrendatario pueda obtener por vía concursal, incluso por el procedimiento exoneratorio total del art. 178 bis LCon. (11) El acuerdo sustitutivo entre las partes (“siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes”) puede ser un acuerdo cualquier en su contenido y en su tipo y no tiene que conceder al arrendatario unos términos al menos iguales a la regla legal supletoria. (12) Según la norma, el arrendador dispone de una opción. ¿Y si no se hace ejercicio de ella en el plazo de siete días? Como en las obligaciones alternativas, pasará el *ius electionis* a la otra parte.

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

Descripción de la norma. Arrendatario de vivienda en situación de vulnerabilidad económica en la forma descrita en art. 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 contemplados en el art. 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 de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario. El arrendador comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 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 las mismas. Si el arrendador no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento, el arrendatario podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación del art. 9.

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



art. 1851 CC. 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, como sí ocurría en el supuesto del art. 4. (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.