

¿Qué pasa si el contrato de alquiler vencía estos días o tenía que hacer una mudanza?

Escrito por Prensa Sanahuja Miranda. 27 de marzo de 2020, viernes



¿Se pueden prorrogar contratos de alquiler?, ¿se pueden realizar nuevos contratos y firmas durante el Estado de Alarma?, ¿se puede quedar con el propietario para entregar las llaves?, ¿qué sucede con el contrato de arrendamiento que iba a firmar en estas fechas?... Ignasi Vives, abogada especializado arrendamientos e inmobiliario del despacho Sanahuja Miranda, responde a algunas cuestiones.

El Real Decreto de 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, establece en su Disposición Adicional Cuarta la suspensión de plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos, por lo que estos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren.

¿Se pueden prorrogar los contratos de alquiler?

Se entiende de forma tácita que el contrato queda prorrogado hasta que se levante la situación excepcional de estado de alarma.

¿Se pueden realizar nuevos contratos y firmas durante el 'Estado de alarma'?

Con relación a firmar un nuevo contrato de arrendamiento durante estas fechas no tiene mucho sentido, dada la limitación de la movilidad de los ciudadanos.

Si el inquilino tiene que dejar su piso a finales de marzo, ¿se puede hacer mudanza en estas fechas?

El Artículo 7 RD 463/2020 de 14 de marzo indica que durante la vigencia del estado de alarma las personas únicamente podrán circular por las vías de uso público para la realización de las siguientes actividades:

¿Qué pasa si el contrato de alquiler vencía estos días o tenía que hacer una mudanza?

Escrito por Prensa Sanahuja Miranda. 27 de marzo de 2020, viernes

- a) *?Adquisición de alimentos, productos farmacéuticos y de primera necesidad.*
- b) *?Asistencia a centros, servicios y establecimientos sanitarios.*
- c) *?Desplazamiento al lugar de trabajo para efectuar su prestación laboral, profesional o empresarial.*
- d) *?Retorno al lugar de residencia habitual.*
- e) *?Asistencia y cuidado a mayores, menores, dependientes, personas con discapacidad o personas especialmente vulnerables.*
- f) *?Desplazamiento a entidades financieras y de seguros.*
- g) *?Por causa de fuerza mayor o situación de necesidad.*
- h) *?Cualquier otra actividad de análoga naturaleza que habrá de hacerse individualmente, salvo que se acompañe a personas con discapacidad o por otra causa justificada.*

De la lectura de dicho precepto se deduce claramente que durante el periodo de estado de alarma no está permitido hacer mudanzas.

¿Se puede quedar con el propietario para entregar las llaves?

El Real Decreto no hilvana con tanto detalle todas las casuísticas posibles en estos momentos tan delicados, por lo que por razón de salud se considera que lo mejor y más acertado es evitar cualquier tipo de desplazamiento que no sea absolutamente necesario y que no esté plenamente justificado.

Y en los casos previstos de entrada a principios de abril, ¿qué pasa?

Este periodo es plenamente excepcional y se debe estar a las circunstancias concretas de cada caso y apelar al sentido común de las partes implicadas en cualquier negocio jurídico. Debemos entender que durante la declaración de estado de alarma, el negocio jurídico del arrendamiento queda suspendido, y se reanudarán sus efectos toda vez se levante la situación de alarma.

Con relación al posible impago del alquiler, por el momento, y más allá de las posibles moratorias que ha regulado el gobierno en relación con el pago de las hipotecas para las familias que se encuentren en situación de necesidad, nada se ha dicho en relación a los alquileres.

Entendemos por lo tanto que, en caso de impago, y cuando se reanude la actividad judicial, el propietario podrá reclamar las rentas impagadas. No obstante, ya se está exhortando a las partes para que, aunque sea de forma provisional, se pueda llegar a un acuerdo sobre la regulación del alquiler durante este periodo tan excepcional para que tanto propietario como inquilino salgan lo menos perjudicados.

Muchos extranjeros tenían pensado mudarse ahora, a principios de abril. ¿Pueden seguir viniendo o ya no pueden alegar que su viaje está justificado?

Dada la situación excepcional que estamos viviendo, y estando declarado el estado de alarma, entendemos que no está justificado ningún viaje para ir a trabajar al sector turístico cuando este está expresamente cerrado. Si bien es cierto que no todavía no se ha cerrado las fronteras, aconsejamos anular todos aquellos viajes que no sean estrictamente necesarios.