

Análisis de las medidas adoptadas por el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, en lo referente a los contratos de arrendamiento

Nota Informativa

17/2020

El recién aprobado RDL 11/2020, de 31 de marzo, contiene disposiciones que tendrán un efecto decisivo sobre el mercado del alquiler y en torno a la relación contractual entre arrendadores y arrendatarios. Desde TARSSO, analizamos al detalle las medidas que incorpora el Capítulo 1º de la normativa para dar respuesta a las incógnitas que surgen a raíz de su entrada en vigor.



1. INTRODUCCIÓN

El recién dictado Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, contiene disposiciones que inferirán de manera muy sustancial en el mercado actual del alquiler y en la relación contractual entre arrendadores y arrendatarios.

En la presente nota informativa, analizamos cada una de las medidas contenidas en el Capítulo 1º del Real Decreto-Ley 11/2020, llegando al detalle de la regulación de cada una de ellas y sus requisitos y contestando a las preguntas que pueden surgir tras la entrada en vigor de este Real Decreto-Ley.

2. LAS MEDIDAS

1. Indicadores y documentación requerida para la acreditación de la situación de vulnerabilidad social y económica sobrevenida en materia de contratos de arrendamiento.

A) ¿Qué personas podrán solicitar las medidas recogidas en el Real Decreto-Ley en materia de contratos de arrendamiento? ¿Qué indicadores se utilizarán para determinar la situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida?

Las medidas acordadas y dispuestas en el Real Decreto-Ley 11/2020 no se aplicarán de forma indiscriminada y universal a todos y cada uno de los arrendatarios con contrato en vigor, si no que únicamente serán aplicables a aquellas personas y unidades familiares que acrediten encontrarse en una **situación de vulnerabilidad social y económica sobrevenida y provocada por la pandemia del COVID-19, y no dispongan, ninguno de los miembros de la unidad familiar, de una alternativa habitacional, mediante propiedad o usufructo, dentro del territorio nacional.**

A estos efectos, el artículo 5 del Real Decreto-Ley, dispone los indicadores a cumplir, **de manera conjunta**, para la determinación de esta vulnerabilidad sobrevenida:

- a) Que la persona obligada a pagar la renta se encuentre en situación de desempleo definitivo o temporal (ERTE), haya visto reducida su jornada laboral por razones de cuidados o, en caso de ser empresario, haya visto reducidos sus ingresos de manera significativa, de manera que
 - i. Que, **con carácter general**, los ingresos de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud, no alcance el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM).
- b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

B) ¿Qué documentación será necesaria para acreditar esta situación de vulnerabilidad sobrevenida?

La situación de vulnerabilidad, antes mencionada, se acreditará mediante la documentación recogida en el artículo 6 del Real Decreto-Ley, que se corresponde con:

- "a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.*
- b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.*
- c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual:
 - i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.*
 - ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.*
 - iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.**
- d) Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.*
- e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley."*

2. Suspensión de los procedimientos de desahucio, derivados de contratos de arrendamiento de vivienda, para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

El artículo 1 del Real Decreto-Ley 11/2020, regula la suspensión excepcional de los procedimientos de desahucio, y lanzamientos aparejados.

Una vez levantada la suspensión de los plazos procesales derivada del estado de alarma, podrá iniciarse una suspensión extraordinaria del lanzamiento y desahucio para aquellas personas que acrediten encontrarse en una situación de vulnerabilidad social sobrevenida, a causa de los efectos del COVID-19.

A) ¿A qué contratos afectan las medidas de suspensión de los procedimientos de desahucio y los lanzamientos de hogares vulnerables sin alternativa habitacional que dispone el Real Decreto-Ley?

Como destacamos en el título del presente apartado, la suspensión de los procedimientos de desahucio y los lanzamientos aparejados afectan **a todos los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.**

Por tanto, podrán suspenderse aquellos procedimientos de desahucio por impago de rentas o expiración de plazo contractual, pero se excluye la aplicación de estas medidas a aquellos arrendamientos no regulados por la mencionada Ley, así como a los procedimientos de desahucio de ocupantes sin título.

B) ¿Qué personas podrán solicitar la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos ya iniciados? ¿Sobre quién recaerá la carga de probar que está en situación de poder solicitar esta suspensión?

Será **el propio arrendatario**, solicitante, ante el Juzgado, de la suspensión del procedimiento de desahucio, quien acredite que se encuentra en una de las situaciones de vulnerabilidad social o económica sobrevenida reguladas en el artículo 5 del Real Decreto 11/2020, aportando ante el juzgado la documentación exigida por el artículo 6 de la misma disposición legal.

A estos efectos, tanto los indicadores para la situación de vulnerabilidad como la documentación exigida han sido detallados en el primer apartado de esta Nota Informativa, remitiéndonos al mismo, a fin de evitar repeticiones innecesarias.

C) En el caso de que se proceda a la suspensión del procedimiento de desahucio, o en su caso, del acto de lanzamiento ¿Cuál sería su duración?

Una vez acreditada por el arrendatario la situación de vulnerabilidad sobrevenida, el Letrado de la Administración de Justicia comunicará a los Servicios Sociales esta circunstancia, iniciándose un **periodo de suspensión extraordinario por el tiempo imprescindible para que los Servicios Sociales adopten las medidas oportunas, con un periodo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley analizado en esta Nota Informativa.**

D) Respecto a las medidas anteriormente mencionadas, ¿qué pasaría si la parte arrendadora se encontrara en igual situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida?

En tal caso, tras ser comunicada dicha situación por la arrendadora, **los Servicios Sociales a indicación del LAJ, deberán tener en cuenta dicha situación para reducir al máximo ese plazo de suspensión extraordinaria del proceso o del lanzamiento.**

3. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

A) ¿Qué sucede con el contrato de arrendamiento de vivienda habitual cuya fecha de vencimiento de prórroga obligatoria tiene lugar en el periodo de tiempo de estado de alarma?

Se establece 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, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una **prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses**, en los mismos términos y condiciones, **que deberá ser aceptada por el arrendador salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.**

A estos efectos, esta medida no exige la acreditación de situación de vulnerabilidad sobrevenida, que si es necesaria para la adopción de las restantes medidas del Real Decreto-Ley.

4. Moratoria deuda arrendaticia

A) ¿Ante la situación de crisis por el COVID 19, el arrendatario puede solicitar un aplazamiento para el pago de la renta?

Sí, dicha moratoria es de aplicación automática en caso de arrendadores considerados **grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.**

A este respecto, los arrendatarios de vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica podrán 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.**

B) A efectos del presente Real Decreto-Ley, ¿qué se entiende por gran tenedor de vivienda?

Se entiende como gran tenedor de vivienda, a la persona, física o jurídica, que sea **titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².**

C) ¿Qué sucedería si el arrendador no accede a la moratoria arrendaticia?

1. **En caso de que el arrendador sea considerado gran tenedor**, si no hay acuerdo entre las partes, el arrendador se vería obligado a comunicar al arrendatario, en el plazo de 7 días laborables, una de las siguientes alternativas:

- a) Una reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes con un máximo de cuatro meses.
- b) Una moratoria en el pago de la renta que se aplicará de manera automática sin intereses ni penalizaciones, y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, con un máximo igual de cuatro meses. La renta aplazada se abonará mediante pagos fraccionados durante al menos tres años a partir de que se supere la situación de vulnerabilidad, o a partir de la finalización del plazo máximo de los cuatro meses, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

2. **En caso de que el arrendador no sea considerado gran tenedor**, según la redacción contenida ahora en el artículo 8.3 del Real Decreto, parece que solo la parte arrendadora que sea persona física podría negarse al aplazamiento propuesto, debiendo la arrendataria acudir al programa de ayudas transitorias de financiación.

5. Ayudas transitorias de financiación

A) ¿Qué ayudas económicas puede solicitar el arrendatario en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19?

1. Por un lado, **se aprueba una línea de avales con total cobertura del Estado para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación** a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

Dicha ayuda transitoria de financiación deberá dedicarse exclusivamente al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

Podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del real decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

2. Por otro lado, **se implanta un nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.**

Se trata de la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas físicas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler, así como para hacer frente a la devolución de las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del real decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

El mencionado programa de ayudas ha sido desarrollado por la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Para la concesión de dicha ayuda, además de encajar en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida definidos en el artículo 5 del real decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, los beneficiarios deberán acreditar:

- a) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona que tenga la condición de arrendador de la vivienda.
- b) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.

La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual. Se podrá conceder por un plazo de hasta 6 meses, pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020.

Será a los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla a quienes se les solicite estas ayudas cuyo límite de solicitud está fijado hasta el día 30 de septiembre de 2020. De igual modo, éstos serán quienes determinen la cuantía exacta.

En relación con el pago de la ayuda, el órgano competente proporcionará la misma directamente al beneficiario. No obstante, puede acordarse que el pago se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que no se hubiera satisfecho el pago del alquiler por el arrendatario, salvo que se haya suscrito un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto ley 11/2020 y el período de las mensualidades y las cuantías cubiertas fueran coincidentes.

- B) ¿El arrendatario que accede al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, puede acogerse de forma simultánea a la moratoria en el pago de la renta arrendaticia y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas?**

No, no está permitido el disfrute de ambas medidas de forma simultánea. En caso de que la persona arrendataria acceda al programa de ayudas transitorias de financiación, se le levantará la moratoria en el pago de la renta arrendaticia y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.

- C) ¿Qué consecuencias acarrearía la aplicación indebida por la arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas públicas para vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19?**

La parte arrendataria asumiría la responsabilidad de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

En relación con el importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidad, también, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas reguladas por este real decreto-ley.

- D) ¿Qué tipo de ayudas serán destinadas a las personas en situación de desahucio, víctimas de violencia de género, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables?**

El artículo 11 del Real Decreto 11/2020, objeto del presente estudio, establece que, mediante Orden Ministerial del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se sustituirán los programas de ayuda anteriores del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, por un nuevo **“Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables”**

Por medio de la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, se establece un sistema de ayudas dirigidas a hacer frente a situaciones de *extrema urgencia*, coincidentes con las personas en las situaciones anteriormente referidas.

Estas ayudas, recogidas en el artículo 4.3 y 4 de la Orden Ministerial, consistirán en una solución habitacional inmediata, gestionada por las Comunidades Autónomas, y en una ayuda económica destinada al alquiler.

De esta forma el apartado 3 del artículo 4 de la Orden, dispone que *“las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho”*.

Por otro lado, y con carácter subsidiario a lo anterior, las Comunidades y Ciudades Autónomas quedan habilitadas para destinar la ayuda económica del apartado quinto del artículo analizado, a la obtención de viviendas adecuadas, de titularidad privada, o a la obtención de alojamientos o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias de la ayuda, de nuevo en régimen de alquiler, cesión de uso o cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

El importe de las ayudas del apartado quinto del artículo cuarto de la Orden Ministerial, asciende a:

- a. Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble, establecido. En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta 900 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido.
- b. Hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

De esta manera, y solventando la controversia surgida con la redacción del artículo 4.3 de la Orden Ministerial, que parecía dar pie a una suerte de expropiación forzosa sobre inmuebles de titularidad privada, aclaramos que **la ayuda a la que se refiere dicho artículo es la cuantía económica anteriormente descrita y que únicamente será aplicable a viviendas, alojamientos o dotaciones residenciales de titularidad privada que se encuentre en régimen de alquiler, cesión de uso o cualquier otro régimen de ocupación temporal, cuya renta pueda ser pagadera con la cuantía económica del artículo 4.4 de la misma Orden.**

Por último, señalar que el plazo máximo de concesión de esta ayuda económica será de 5 años.

Madrid, 14 de abril de 2020.

©2020 TARSSO

Todos los derechos reservados.

El presente documento ha sido preparado a efectos de orientación general sobre materias de interés y no constituye asesoramiento profesional alguno.

No deben llevarse a cabo actuaciones en base a la información contenida en este documento, sin obtener el específico asesoramiento profesional. No se efectúa manifestación ni se presta garantía alguna (de carácter expreso o tácito) respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en el mismo y, en la medida legalmente permitida.

www.tarssso.com

