

NOTA INFORMATIVA
SOBRE LAS MEDIDAS EN MATERIA DE ALQUILER
CONTENIDAS EN EL REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO

La presente Nota Informativa se emite por el Despacho a fin de contribuir al conocimiento por sus clientes de las medidas urgentes dictadas en materia de alquiler por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, en el marco de la crisis sanitaria causada por el COVID-19.

ANTECEDENTES

Único.- 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 adelante, el “RDL”) ha sido publicado en el BOE en el día de hoy¹ y entrará en vigor mañana, día 2 de abril de 2020 (Disposición final decimotercera).

Esta norma con rango de ley, a través de lo que denomina “*Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables*”, con carácter transitorio y bajo ciertas condiciones, suspende los procedimientos de desahucio (artículo 1), establece una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (artículo 2) y fija una moratoria automática (o reducción) en el pago de las rentas (artículo 4).

OBJETO DE LA PRESENTE CONSULTA

Sobre la base del antecedente normativo antes señalado, se emite la presente Nota Informativa que tendrá por objeto analizar los efectos y el alcance de las medidas adoptadas por el nuevo RDL en materia de arrendamientos de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, “LAU”).

En concreto, la presente Nota Informativa se centrará en analizar, teniendo en cuenta el perfil y la naturaleza jurídica de los clientes del

¹ BOE n.º 91, de 1 de abril de 2020, Disposiciones Generales, Sec. I. pág. 27885.

Despacho (empresas y grandes tenedores), las tres medidas incorporadas en la materia que nos ocupa por el nuevo RDL:

Primera.- Suspensión de los procedimientos de desahucio para hogares vulnerables sin alternativa habitacional (Artículo 1).

Segunda.- Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (Artículo 2).

Tercera.- Moratoria de deuda arrendaticia para personas en situación de vulnerabilidad (Artículo 4).

CONSIDERACIONES

Primera.- Suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, durante un plazo máximo de 6 meses a contar desde la entrada en vigor del RDL:

Regulada en el artículo 1 del RDL, las principales características de esta medida son las siguientes:

1. Ámbito Objetivo de Aplicación: Resulta de aplicación a **todos los procedimientos de desahucio** regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil, derivados de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU, **con independencia de la condición del arrendador**. Se aplica, tanto a los desahucios por falta de pago, como a los desahucios por expiración del plazo establecido.

Asimismo, la suspensión se podrá acordar tanto en relación con los procedimientos de desahucio iniciados con anterioridad a la declaración del Estado de Alarma, como a los que se inicien una vez se alce dicho estado (hasta el límite del plazo de 6 meses a contar desde la entrada en vigor del RDL).

2. Ámbito Subjetivo de Aplicación - ¿Quién puede solicitar la medida de suspensión?: Podrán solicitar la medida de suspensión los **arrendatarios**

demandados judicialmente que se encuentren **en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19** que les imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que convivan.

3. Plazo de la suspensión: Hasta un plazo máximo de **6 meses a contar desde la entrada en vigor del RDL** (2 de abril de 2020).

Debe señalarse que en la actualidad, por aplicación del Estado de Alarma acordado por el Real Decreto 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 (prorrogado hasta las 00:00 horas del próximo día 12 de abril de 2020), los procedimientos de desahucio y los lanzamientos se encuentran suspendidos. Una vez alzado el estado de alarma, los procedimientos podrán seguir suspendidos hasta el plazo máximo antes señalado (6 meses a contar desde el 2 de abril de 2020) siempre que así se acuerde de conformidad con el procedimiento que se señala en el apartado 4 siguiente.

4. Procedimiento:

4.1. La solicitud de suspensión deberá ser presentada por el arrendatario demandado que se encuentre en la situación de vulnerabilidad social o económica antes apuntada. La solicitud **se presentará ante el Juzgado que esté conocimiento del procedimiento de desahucio** cuya suspensión se pretende.

El arrendatario demandado, **deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad a que se refiere el artículo 5 del RDL**, acompañando su solicitud de suspensión de los documentos a que se refiere el artículo 6 del RDL.

NOTA 1: El artículo 5 del RDL señala que los supuestos de vulnerabilidad económica requerirán la concurrencia conjunta de lo siguientes requisitos:

a) Que la persona obligada a pagar la renta pase a situación de desempleo, suspensión temporal de empleo, o haya reducido su jornada por motivos de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan

una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

i. Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de 4 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

v. En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de 5 veces el 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. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

Se entiende por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, salvo que su derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento, a no ser que acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad.

NOTA 2: Por su parte, el artículo 6 del RDL establece que la concurrencia de las circunstancias señaladas en el artículo 5 anterior, se acreditarán por el arrendatario mediante la presentación de los siguientes documentos:

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 el RDL.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letra a) a d) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal

aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

4.2. Presentada la solicitud por el arrendatario (acompañada de la documentación antes señalada) **corresponderá al Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado que esté conociendo del procedimiento acordar o no la suspensión solicitada.** Recibida la solicitud, el letrado de la Administración de Justicia suspenderá el procedimiento, por el plazo máximo de 6 meses a contar desde la entrada en vigor del nuevo RDL, cuando considere que el arrendatario está en la situación de vulnerabilidad fijada por el artículo 5 del RDL. Acordada la suspensión, el Letrado de la Administración de Justicia comunicará la situación de vulnerabilidad del Arrendatario a los Servicios Sociales. La suspensión se mantiene durante el estado de alarma y, una vez se alce éste, hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, pero con un máximo de 6 meses computados desde el día 2 de abril de 2020. Transcurrido ese período, se reanudará el procedimiento por sus cauces normales.

4.3. La resolución del Letrado de la Administración de Justicia, tanto si acuerda la suspensión, como si no lo hiciera (al considerar que no se cumplen los requisitos establecidos) deberá ser comunicada a todas las partes personadas y será susceptible de ser recurrida. En el primer caso (estimación de la solicitud y orden de suspensión), se deberán examinar los documentos presentados por el arrendatario a fin de poder comprobar que, efectivamente, se cumplen los requisitos legalmente exigidos para el acuerdo de suspensión.

Segunda.- Prórroga extraordinaria (y obligatoria para el Arrendador) de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual por un plazo máximo de 6 meses a contar desde la entrada en vigor del RDL:

Regulada en el artículo 2 del RDL, **se aplica a todos los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la LAU** cuyas prórrogas obligatorias (artículo 9.1 LAU) o tácitas (artículo 10.1) terminen en el período existente entre la entrada en vigor del RDL (2 de abril de 2020) y hasta el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que se alce el

estado de alarma acordado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, antes citado. Y ello, **con independencia de la condición del arrendador (sea o no gran tenedor) y con independencia de que el arrendatario esté o no en situación de vulnerabilidad** (situación ésta que no constituye, por tanto, un requisito necesario).

La solicitud de esta prórroga extraordinaria, por un período máximo de seis meses, corresponderá al arrendatario. **Esta solicitud deberá ser aceptada por el arrendador** salvo que, por acuerdo de las partes, se decidiera fijar otros términos o condiciones. **Durante el período de la prórroga extraordinaria se aplicarán las condiciones del contrato prorrogado.**

NOTA: Nada dice el RDL sobre la aplicación de esta prórroga a los contratos de arrendamiento que se encuentren en situación de tácita reconducción de conformidad con lo establecido en el artículo 1566 del Código Civil. No obstante, dado su carácter transitorio y la situación de excepcionalidad a la que se pretende dar respuesta con esta medida, entendemos que también resultará de aplicación (sin perjuicio de lo cual habrá que analizar la respuesta a dar caso a caso en función de cuál sea la duración del contrato en situación de tácita reconducción (1581 Código Civil).

Tercera.- Moratoria o reducción de la deuda arrendaticia para personas en situación de vulnerabilidad (Obligatoria para “Grandes Tenedores”):

1. Regulada en el artículo 4 del RDL, pueden beneficiarse de esta moratoria (o, en su caso, reducción) **los arrendatarios** de contratos de arrendamiento de vivienda habitual, suscritos al amparo de la LAU, **que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del RDL.**

2. Corresponde presentar la solicitud al propio **arrendatario**, en el **plazo de un mes** a contar desde la entrada en vigor del RDL, siempre y cuando el aplazamiento extraordinario en el pago de la renta o la condonación total o parcial de la misma no se hubiese conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes. **El arrendatario**, en su solicitud, **deberá**

acreditar la situación de vulnerabilidad económica señalada en el artículo 5 del RDL, mediante la presentación al arrendador de los documentos reseñados en el artículo 6 del RDL, antes transcrito.

3. Presentada la solicitud, si **el arrendador** fuese una empresa, una entidad pública de vivienda o un gran tenedor (entendiendo por tal a 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) **deberá comunicar al arrendatario** (salvo acuerdo previo con éste), **en el plazo máximo de 7 días laborales, una de las dos decisiones siguientes:**

a) Una reducción del 50 por 100 de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuese insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19), **con un máximo en todo caso de 4 meses.**

b) Una moratoria en el pago de la renta que se aplicará de manera automática y que afectará al período de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuese insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, **sin que puedan superarse, en ningún caso, los 4 meses.**

El pago de esta moratoria se fraccionará y abonará sin intereses durante, al menos, un plazo de tres años, que se contarán a partir del momento el que se supere la situación de vulnerabilidad antes aludida, o, en todo caso, a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus prórrogas.

NOTA: Si el Arrendador, considerara que la solicitud presentada por el Inquilino no acredita la situación de vulnerabilidad exigida por el RDL, podrá negarse a la solicitud de moratoria (o reducción) presentada por el arrendatario, comunicando tal circunstancia a éste dentro del plazo de 7 días laborales antes señalado. También podrá, si considerara que la solicitud y la documentación presentada por el inquilino no se ajusta a lo exigido

por el RDL, requerir al inquilino para que subsane antes de tomar su decisión. En este caso, lógicamente, presentada la subsanación, empezará a contar de nuevo el plazo de 7 días laborales para contestar.²

4. Ayudas transitorias de financiación: Importante señalar que el RDL prevé una línea de avales para dar cobertura por cuenta del Estado a fin de que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación (sin gastos ni intereses) a las personas arrendatarias que se encuentren en situación de vulnerabilidad como consecuencia del COVID -19 (artículo 9 RDL). Estas ayudas transitorias de financiación serán **finalistas**, debiendo dedicarse **al pago de la renta** del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de 6 mensualidades de renta. Recibidas estas ayudas, **se levantará la moratoria** en el pago de la renta arrendaticia **y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas**, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago. (artículos 4.4 y 9 RDL).

También se contempla un nuevo programa de ayudas (adjudicación directa) a los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica y social para que puedan hacer frente a los alquileres y así minimizar el impacto económico causado por el COVID-10 (artículo 10 RDL).

Los requisitos para acceder a las ayudas transitorias de financiación y al programa de ayudas serán fijados mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Se recomienda estar atentos a estos requisitos a fin de poder asesorar adecuadamente a los arrendatarios

² Se recomienda articular un procedimiento de revisión de las solicitudes y preparación de las respuestas: Revisión de la solicitud y de la documentación recibida a los efectos de determinar si el inquilino está o no en la situación de vulnerabilidad señalada por el RDL (artículos 5 y 6). Se trataría de un procedimiento de revisión similar al procedimiento que en el Despacho se tramita para algunos Bancos en relación con las solicitudes que reciben al amparo del Código de Buenas Prácticas Bancarias (reestructuraciones; aplazamientos; quitas; daciones en pago, etc.) creado al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo. También se puede valorar la posibilidad de plantear acuerdos a los arrendatarios.

sobre estas ayudas, todo ello con el objetivo de que los arrendatarios puedan hacer frente a las rentas y gastos derivados de las viviendas y reducir así el impacto económico de la situación de vulnerabilidad creada por el COVID-19. Este asesoramiento debería formar parte del procedimiento de revisión de solicitudes de moratoria al que se refiere la nota al pie número 2 anterior.

5. Finalmente, debe señalarse que el arrendatario que se haya beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual sin reunir los requisitos legalmente establecidos **será responsable** 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 del mismo pudiera dar lugar. El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por el inquilino por la aplicación de la norma, el 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 el RDL analizado (artículo 7 RDL).

De acuerdo con las anteriores consideraciones, procede formular las siguientes

CONCLUSIONES

Primera.- El RDL, a través de lo que denomina “*Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables*”, establece con carácter transitorio y bajo ciertas condiciones, tres grandes medidas en materia de arrendamientos de viviendas: **i)** suspende los procedimientos de desahucio (artículo 1); **ii)** establece una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (artículo 2); y **iii)** fija una moratoria automática (o reducción) en el pago de las rentas (artículo 4).

Segunda: Suspensión del Procedimiento de Desahucio: Regulada en el artículo 1, la suspensión resulta de aplicación a todos los procedimientos de desahucio (incluyendo los lanzamientos) regulados en la

Ley de Enjuiciamiento Civil, derivados de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU, con independencia de la condición del arrendador. Se aplica, tanto a los desahucios por falta de pago, como a los desahucios por expiración del plazo establecido. El plazo máximo de la suspensión es de 6 meses a contar desde la entrada en vigor del RDL. La suspensión deberá ser solicitada por los arrendatarios – demandados que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica o social sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19. Tal situación deberá ser acreditada por el arrendatario solicitante en los términos previstos en los artículos 5 y 6 del RDL.

Tercera: Prórroga de los Contratos de Arrendamiento: Regulada en el artículo 2, se prevé una prórroga extraordinaria por un plazo máximo de 6 meses a contar desde la entrada en vigor del RDL (2 de abril de 2020), que resulta de aplicación a todos los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la LAU cuyo vencimiento (prórrogas incluidas) tenga lugar en el período existente entre la entrada en vigor del RDL y hasta el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que se alce el estado de alarma acordado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Y ello, con independencia de la condición del arrendador (sea o no gran tenedor) y con independencia de que el arrendatario esté o no en situación de vulnerabilidad (situación ésta que no constituye, por tanto, un requisito necesario en este caso).

Cuarta: Moratoria de la Deuda Arrendaticia: Regulada en el artículo 4 del RDL, se prevé una moratoria o reducción del 50 por 100 de la renta para las personas arrendatarias de viviendas en situación de vulnerabilidad económica sobrevenida como consecuencia del COVID-19. Presentada la solicitud por el arrendatario (en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor del RDL), el arrendador que tenga la condición de “gran tenedor”, salvo acuerdo con el arrendatario, deberá optar, de forma obligatoria, por una de estas dos opciones: **i)** una reducción del 50 por 100 de la renta (con un máximo de 4 rentas); o **ii)** una moratoria en el pago de la renta (también hasta el máximo de 4 rentas) cuya devolución se fraccionará por cuotas y sin intereses dentro de la vigencia del contrato de arrendamiento.

Quinta: Programa de Ayudas: El RDL prevé una línea de avales por cuenta del Estado a fin de que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación (sin gastos ni intereses) a las personas arrendatarias que se encuentren en situación de vulnerabilidad como consecuencia del COVID -19. Estas ayudas tienen como finalidad el pago de las rentas de los arrendamientos de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de 6 mensualidades (artículo 9 RDL). También se contempla un nuevo programa de ayudas (adjudicación directa) a los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica y social para que puedan hacer frente a los alquileres y así minimizar el impacto económico causado por el COVID-10 (artículo 10 RDL). Los requisitos para acceder a las ayudas transitorias de financiación y al programa de ayudas están pendientes de ser fijados mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Y, para que así conste, se emite la presente Nota Informativa en la ciudad de Madrid, a 1 de abril de 2020

DESPACHO THOMÁS DE CARRANZA ABOGADOS