

NOTA INFORMATIVA

SOBRE LAS MEDIDAS EN MATERIA DE ALQUILER CONTENIDAS EN EL REAL DECRETO-LEY 30/2020, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS SOCIALES EN DEFENSA DEL EMPLEO.

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 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo, sirviendo la presente **como actualización** de la información analizada en la Nota Informativa emitida por el Despacho en relación con 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 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo (en adelante, el “**RDL 30/2020**”) ha sido publicado en el BOE el 30 de septiembre y entró en vigor el mismo día de su publicación (Disposición final séptima).

Esta norma con rango de ley, a través de su Disposición final cuarta (4ª), modifica parcialmente 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, “**RDL 11/2020**”)*, de tal forma que prorroga la suspensión de los procedimientos de desahucio (artículo 1), amplía el plazo de solicitud de prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (artículo 2) y amplía el plazo para solicitar una moratoria automática (o reducción) en el pago de las rentas (artículo 4).

OBJETO DE LA PRESENTE NOTA

Sobre la base del antecedente normativo antes señalado, se emite la presente Nota Informativa que tendrá por objeto actualizar y analizar los efectos y el alcance de las medidas adoptadas por el nuevo RDL 30/2020 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 informar de las **TRES (3) modificaciones** incorporadas en la materia que nos ocupa por el nuevo RDL 30/2020:

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

Segunda.- Ampliación del plazo de solicitud de prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (Artículo 2).

Tercera.- Ampliación del plazo para la solicitud de la moratoria de deuda arrendaticia para personas en situación de vulnerabilidad (Artículo 4).

CONSIDERACIONES

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

Se amplía el plazo de suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos hasta como **máximo el 31 de enero de 2021**.

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 fijado por la norma, esto es, el 31 de enero de 2021).

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 sobrevinida 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 el 31 de enero de 2021.**

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 11/2020**, acompañando su solicitud de suspensión de los documentos a que se refiere el artículo 6 del RDL 11/2020.

NOTA 1: El artículo 5 del RDL 11/2020 señala que los supuestos de vulnerabilidad económica requerirán la concurrencia conjunta de los 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 igual o 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 11/2020 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 11/2020.

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 un plazo máximo hasta el 31 de enero de 2021 cuando considere que el arrendatario está en la situación de vulnerabilidad fijada por el artículo 5 del RDL 11/2020. 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 hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, pero con un máximo de hasta el 31 de enero de 2021. Transcurrido ese período, se reanuda 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.- Ampliación del plazo de solicitud de prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (Artículo 2).

Regulada en el artículo 2 del RDL 11/2020, la prórroga extraordinaria de seis meses **continúa aplicándose 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 LAU) venzan dentro del período comprendido entre la entrada en vigor del RDL 11/2020 (2 de abril de 2020) y hasta el 31 de enero de 2021. **Por lo tanto, se amplía hasta el 31 de enero de 2021 el plazo que los arrendatarios tienen para solicitar del arrendador la prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento por un período máximo de seis meses a contar desde el vencimiento de las prórrogas obligatorias o tácitas del contrato.**

La solicitud de esta prórroga extraordinaria, por un período máximo de seis meses a contar desde el vencimiento del contrato, 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.**

La prórroga extraordinaria resultará de aplicación **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).

NOTA: Nada dice el RDL 11/2020 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.- Ampliación del plazo para la solicitud de la moratoria de deuda arrendaticia para personas en situación de vulnerabilidad (Artículo 4).

1. Regulada en el artículo 4 del RDL 11/2020, 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 11/2020.**

2. El nuevo RDL 30/2020 **amplía el plazo de su solicitud por parte de los arrendatarios**, de tal forma que corresponde presentar la solicitud al propio arrendatario, **hasta el 31 de enero de 2021** 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.

3. **El arrendatario**, en su solicitud, **deberá acreditar la situación de vulnerabilidad económica señalada en el artículo 5 del RDL 11/2020**, mediante la presentación al arrendador de los documentos reseñados en el artículo 6 del RDL 11/2020, antes transcritos.

4. 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 11/2020, 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 11/2020, 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.¹

5. Finalmente, tan solo recordar que se mantiene la línea de avales con total cobertura del Estado para que las entidades de crédito puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica y social como consecuencia de la expansión del COVID-19. Las ayudas se articularán en forma de préstamo, con un plazo de devolución de hasta 6 años (prorrogables excepcionalmente por otros cuatro años), y sin que en ningún caso se devenguen gastos e intereses para el solicitante. Las ayudas siguen siendo finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta. El importe máximo a cubrir es el importe equivalente a 6 mensualidades de renta.

Y, para que así conste, se emite la presente Nota Informativa en la ciudad de Madrid, a 5 de octubre de 2020.

DESPACHO THOMÁS DE CARRANZA ABOGADOS

¹ 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 11/2020 (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.