Resumen de las medidas urgentes en materia de alquiler por el Coronavirus

El pasado uno de abril se publicó en el BOE el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, en el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

Este Real Decreto-ley regula toda una serie de medidas en materia de arrendamiento de vivienda que pasamos a comentar:

I. Suspensión de los procedimientos de desahucio y de lanzamientos para los hogares vulnerables sin alternativa habitacional, hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley.

¿Quién puede solicitarlo?

Los arrendatarios que se encuentren ante una situación de **vulnerabilidad social o económica sobrevinida como consecuencia del coronavirus**, siempre y cuando no exista una

alternativa habitacional.

¿Cuándo nos encontramos ante una situación de vulnerabilidad social o económica?

Cuando se da **alguna** de las siguientes situaciones:

- Haber perdido el trabajo, verme afectado por un ERTE o por una reducción de jornada, como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19. En caso de ser un profesional por cuenta propia, estar en circunstancias que impliquen una pérdida sustancial de ingresos.
- Que la renta del alquiler, más los gastos y suministros básicos (electricidad, agua, gas y telefonía), resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que el conjunto de ingresos del hogar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual, que es de 537,84 euros (en adelante IPREM). Esto significa no superar la cantidad de 1.613,52 euros al mes brutos incrementado en caso de que haya hijos a cargo, personas en situación de discapacidad (diferentes supuestos), etc. A los efectos de calcular los ingresos del hogar solo se tendrán en cuenta los ingresos de la persona arrendataria, su cónyuge o pareja de hecho inscrita y los hijos que residan en la vivienda.
- Que ninguna de las personas que forman el hogar sean propietarias o usufructuarias de una vivienda en algún otro lugar España. Esto no perjudicará cuando el derecho recaiga sobre una parte alícuota de la vivienda y se haya obtenido por herencia. Tampoco afectará a los que, siendo propietarios de una vivienda, no la disfruten de la misma como consecuencia de una separación o divorcio.

Igualmente ocurre cuando la vivienda en propiedad resulte inaccesible por la discapacidad del titular o de laguna de las personas que con él conviven, integrando la unidad familiar.

¿Qué tengo que hacer?

Presentar una solicitud de paralización, firmada por abogado y procurador si están designados en el procedimiento de desahucio, acompañada de la documentación que acredite la vulnerabilidad sobrevenida por consecuencia del coronavirus.

¿Qué documentación debe acompañar a esa solicitud?

- En caso de desempleo: 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
- En los supuestos 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.

En todo caso, también habrá que presentarse la siguiente documentación:

1. Certificado de empadronamiento de todas las personas empadronadas en la vivienda en cuestión, referida al momento actual y hace seis meses.
2. Acreditación, en su caso, de encontrarse en situación de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente.
3. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar, a fin de acreditar que no se dan situaciones de titularidad de otros inmuebles

4. Declaración responsable de cumplir los requisitos. La presentación de esta declaración podrá suplir, temporalmente (durante el plazo de un mes), la obligación de aportar los documentos enumerados, debiéndose justificar en esta declaración responsable, las causas por la que ha sido imposible su aportación.

Una vez presentada la solicitud de la suspensión y la documentación reseñada, ¿qué ocurre?

Presentada la solicitud, ante el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado ante el que se está tramitando el desahucio a los Servicios Sociales (si entiende que queda acreditada la situación de vulnerabilidad sobrevenida por consecuencia del coronavirus).

- Se inicia una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento.
- Si no estuviese señalado, por no haber transcurrido el plazo de diez para oponerse a la demanda de desahucio o por no haberse celebrado la vista, se suspende dicho plazo o la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los Servicios Sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.

¿Cuánto dura esta paralización?

Hasta seis meses después de la finalización del estado de alarma (o de sus prórrogas, en su caso).

¿Qué sucede cuando el arrendador también está en situación de vulnerabilidad

sobrevenida por el coronavirus?

En este caso, el Letrado de la Administración de Justicia lo pone en conocimiento de Servicios Sociales para que considere el plazo de la suspensión extraordinaria y las medidas a tomar.

II. Prorroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

¿Quién puede solicitarlo?

Todas aquellas personas con un contrato de arrendamiento posterior a 1994 y que finalice en el periodo comprendido entre el 2 de abril y el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma.

¿Cómo se aplica?

El arrendatario debe presentar al arrendador un escrito solicitando la prórroga, basada en las medidas contenidas en este RDL. Utilizando cualquiera de las siguientes vías: entrega personal (una vez finalizado el estado de alarma o prórrogas en su caso), por correo certificado o email; siendo la más recomendable: burofax.

Dicha solicitud debe ser aceptada por el arrendador, si bien pueden pactarse otros términos o condiciones por acuerdo de las partes.

Esta prórroga tendrá una duración máxima de seis meses después de la finalización del plazo del contrato., manteniéndose las mismas condiciones, incluidas las económicas, que existían en el contrato prorrogado.

III. Medidas para la moratoria de deuda arrendaticia a personas en situación de vulnerabilidad económica

¿Qué es?

Es un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta de alquiler de la vivienda habitual. No se incluyen los contratos de temporada, ni segundas viviendas. Tampoco se incluyen los arrendamientos de locales de negocio.

¿Quién pueda solicitarla?

Aquellas personas que tengan suscrito un contrato de arrendamiento posterior a 1.994 y que, además, se encuentren en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia del coronavirus.

Los supuestos de vulnerabilidad económica a los que nos estamos refiriendo requerirán la **concurrencia conjunta**, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual de los siguientes requisitos:

- Haber perdido el trabajo, estar afectado por un ERTE o por una reducción de jornada, como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19. En caso de ser un profesional por cuenta propia, estar en circunstancias que impliquen una pérdida sustancial de ingresos.
- Que la renta del alquiler, más los gastos y suministros básicos (electricidad, agua, gas y telefonía), resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que el conjunto de ingresos del hogar no supere, en el

mes anterior a la solicitud de la moratoria, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual, que es de 537,84 euros (en adelante IPREM). Esto significa no superar la cantidad de 1.613,52 euros al mes brutos incrementado en caso de que haya hijo e hijas a cargo, personas en situación de discapacidad (diferentes supuestos), etc. A los efectos de calcular los ingresos del hogar solo se tendrán en cuenta los ingresos de la persona arrendataria, su cónyuge o pareja de hecho inscrita y los hijos que residan en la vivienda.

- Que ninguna de las personas que forman el hogar sean propietarias o usufructuarias de una vivienda en España. Esto no perjudicará a las que sean copropietarias de una vivienda heredada.

¿Cómo tiene que actuar el arrendatario?

El Real Decreto-ley distingue dos situaciones, en función del tipo de arrendador ante el que nos encontremos.

1. Por un lado, en el artículo 4 del Real Decreto-ley, se contemplan una serie de arrendadores que engloban los denominados grandes tenedores, además de las empresas y entidades públicas de vivienda.

Grandes tenedores de vivienda son aquellas personas físicas o jurídicas que resulten ser propietarias de más 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes o trasteros, o de una superficie construida de más de 1.500 m².

En este caso, el arrendatario o inquilino, podrá solicitar por escrito (email, correo certificado o burofax), y en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley (por tanto, hasta el próximo dos de mayo) 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 el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador deberá comunicar expresamente al arrendatario, en el plazo de siete días laborables, su decisión, escogida entre una de estas dos alternativas:

- Reducción del 50% de la mensualidad: desde que se acepta hasta que finalice el Estado de Alarma y sus prórrogas y las mensualidades siguientes máximo hasta cuatro meses.
- Moratoria del 100% de la mensualidad: Desde que se acepta hasta que finalice el Estado de Alarma (prórrogas) y a las mensualidades siguientes (prórroga de una en una). Máximo 4 meses.

2. Por otro lado, si el arrendador se encuentra en cualquier otra situación, es decir, cuando no nos encontremos ante ninguno de los supuestos que hemos reseñado (grandes tenedores, empresas y entidades públicas de vivienda), el artículo 8 del Real Decreto-Ley, establece que el arrendatario o inquilino, dispondrá del plazo de un mes (hasta el próximo dos de mayo) para solicitar por escrito (email, correo certificado o burofax) 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.

Recibida la solicitud, el arrendador comunicará al arrendatario, en el plazo máximo de siete 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 la persona física arrendadora no acepta ningún acuerdo

sobre el aplazamiento y cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida que ya hemos comentado, podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas en el art. 9 del Real Decreto-Ley.

En dicho artículo se aprueba una línea de avales para la cobertura por parte del Estado de la financiación a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.

¿Qué es un aval público?

Es un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta del alquiler de la vivienda habitual, es decir, se retrasa el pago de dicho alquiler. No se incluyen los contratos de temporada, ni segundas residencias.

¿Quién puede pedir un aval público?

Las arrendatarios que tengan un contrato de arrendamiento de vivienda posterior a 1994. Y que, además, se encuentren ante una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia del coronavirus.

¿Qué tengo que hacer?

Presentar la solicitud ante una entidad bancaria

¿Y qué pasa con mi solicitud?

Está por regular el procedimiento.

¿Qué plazo tengo para devolver la ayuda?

Seis años prorrogable, excepcionalmente, por cuatro años más. Ayuda de seis mensualidades de renta. Sin gastos ni intereses.

Estas ayudas deben dedicarse de una manera directa y exclusiva

al pago de las rentas del arrendamiento de vivienda.

IV. Consideración final. El Real Decreto-ley 11/2020 ha perdido la oportunidad de adoptar alguna medida en defensa de los arrendatarios de locales de negocio, en particular, los afectados por el cierre de sus establecimientos

Aunque esta cuestión será objeto de un próximo artículo que colgaremos en breve, queremos destacar el hecho de que, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, no ha establecido ninguna medida en defensa de los derechos de los arrendatarios de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, y que se han visto obligados a cerrar sus locales de negocios y establecimientos, estando obligados a pagar, en muchos casos, elevadas rentas.