



Medidas adoptadas en relación a los arrendamientos de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la crisis sanitaria del coronavirus.

RDL 11/2020

Idea rectora

El RDL 11/2020 establece un sistema para el aplazamiento, o incluso condonación, del alquiler de vivienda habitual, con el fin de ayudar a los inquilinos que se vean en situación de vulnerabilidad debido al coronavirus.

Se pretende garantizar, garantizar un equilibrio entre las partes que impida que la vulnerabilidad de los inquilinos sea trasladada a los arrendadores, especialmente a aquellos para los que los ingresos generados por la renta del alquiler pueden ser esenciales, teniendo en cuenta además que el 85% de los arrendamientos de vivienda el propietario es una persona física.

¿Quién puede pedir el aplazamiento del alquiler?

Las personas en supuesto de **vulnerabilidad económica debida al coronavirus** que, en el **mes anterior** a la solicitud del aplazamiento pasen a estar:

- En situación de desempleo.
- Dentro de un ERTE.
- Hayan reducido su jornada por motivo de cuidado de mayores o menores.
- En caso de ser empresario, u otras circunstancias similares, se sufran una pérdida sustancial de ingresos.

¿Quién se encuentra en situación de vulnerabilidad económica?

Los arrendatarios que, además de estar en alguna de las situaciones anteriores, cumplan los siguientes requisitos:

1.-No alcancen en el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM), que supondría unos **1.614 € al mes.**

Se podrá incrementar el IPREM en determinados supuestos, por ejemplo, por cada hijo a cargo o mayor de 65 años en la unidad familiar, por la existencia de discapacitados

2.-La renta del alquiler, más los gastos y suministros básicos, sea **superior o igual al 35% de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

3.-Ninguno de los miembros de la **unidad familiar** sea propietario de una vivienda o tenga en usufructo una vivienda en España.

¿Qué se entiende por unidad familiar?

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.

¿Cómo se acredita estar en situación de vulnerabilidad económica?

El inquilino debe acreditarlo ante el arrendador mediante la presentación de los siguientes documentos:

- 1.- 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.
- 2.- En caso de **cese de actividad del autónomo**, 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.
- 3.-Número de **personas que habitan en la vivienda habitual**:
Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
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.
- 4.-. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- 5.- **Titularidad de los bienes**: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- 6.- **Declaración responsable** del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes. Esta declaración sustituirá los anteriores si no pudiesen aportarse y deberá incluir 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.

¿Cuál es el plazo para solicitar la moratoria?

Los arrendatarios que se encuentren en situación de vulneración económica podrán solicitar la moratoria **desde el 2 de abril hasta el 2 de mayo de 2020.**

¿Quién debe aplicar el aplazamiento, o incluso condonar, automáticamente?

Los **grandes tenedores**, entendiendo por tales 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, 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 comunicará expresamente al inquilino o arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

- a) **Reducción del 50% del alquiler** durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad, con un máximo en todo caso de cuatro meses.
- b) **Aplazamiento del pago del alquiler**, que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

El inquilino no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas al arrendador sin intereses.

¿Qué pasa con el resto de arrendadores? El caso de los pequeños propietarios.

El **pequeño propietario**, entendido como aquella persona que cuenta con menos de 10 viviendas en propiedad, podrá aceptar del inquilino, de manera voluntaria, el aplazamiento temporal del pago de la renta o la condonación total o parcial de la misma, si no se hubiera acordado nada previamente entre las partes.

Una vez recibida la solicitud, el arrendador comunicará al inquilino, en **el plazo máximo de 7 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 el arrendador no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, siempre que el inquilino se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida anteriormente referida, esta podrá tener **acceso a un programa de ayudas transitorias** de financiación.

¿En qué consisten las ayudas transitorias para el alquiler?

Son **préstamos de las entidades bancarias**, avalados por el ICO, a las personas que estén en la situación de vulnerabilidad definida anteriormente. Los criterios y requisitos se complementarán a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Tienen un **plazo de devolución de hasta seis años**, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro, y **no supone ningún tipo de gastos e intereses** para el solicitante.

Estas ayudas deben **dedicarse al pago de la renta** del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe **máximo de seis mensualidades** de renta.

También **podrán pedirla los inquilinos de los grandes tenedores**.

¿Qué ocurre si un contrato de arrendamiento llega a su fin durante el estado de alarma?

En este supuesto, y tratándose siempre de la vivienda habitual, en los supuestos de cumplimiento de la duración establecida en el contrato, como en cualquiera de sus prórrogas, el arrendatario tiene derecho a solicitar, y el arrendador la obligación de conceder, una prórroga extraordinaria por un plazo máximo de seis meses.

Los términos del contrato vencido, no se podrán modificar durante este periodo, por lo que no procederá ninguna elevación de la renta.

Esta medida se podrá solicitar desde el pasado uno de abril de 2020, hasta transcurridos dos meses de la declaración del estado de alarma.

¿Se puede ejecutar un desahucio?

Una vez finalizado el estado de alarma, levantada la suspensión de los plazos procesales, si el arrendatario demandado acredita ante el juzgado una situación de vulnerabilidad **sobrevenida** por causa del coronavirus se iniciará una suspensión extraordinaria del desahucio con el fin de que los servicios sociales del ayuntamiento correspondiente traten el caso en particular.

¿Puede suspenderse o aplazarse durante el estado de alarma el pago del alquiler de un local de negocio arrendado por un autónomo y al que se le ha obligado a cerrar?

Nada se dice sobre esta situación en el RDL 11/2020.

Entendemos que podría ser de aplicación la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus* (estando así las cosas). Esta doctrina es una creación jurisprudencial y pretende ser un mecanismo de restablecimiento del equilibrio contractual de prestaciones ante el advenimiento de circunstancias extraordinarias que rompan el equilibrio existente al momento de la contratación. A pesar de ser de aplicación excepcional y restringida (ya que contraviene el principio, según el cual *los pactos deben ser cumplidos* consagrado en varios preceptos de nuestro Código Civil, tendría sentido su aplicación por cumplirse los tres requisitos que se exigen:

En primer lugar, que exista una alteración extraordinaria de las circunstancias que estaban vigentes al momento en que se firmó el contrato. En segundo lugar, que como consecuencia de esta variación se produzca un desequilibrio desproporcionado y exorbitante entre las pretensiones acordadas por las partes. Y, por último, que lo que origine estos cambios sea una causa imprevisible



ESTUDIO JURÍDICO Sans & Garrido Asociados, S.C.P

Javier Sans - José Garrido - Isabel Ejarque - Paz Orozco - Rosaura Martínez - Marta Sans

www.sansygarrido.es