
URÍA MENÉNDEZ

Medidas aprobadas por el Gobierno en
materia de arrendamientos de vivienda

1 de abril de 2020

Índice

Índice	1
1. Introducción	2
2. Situación de vulnerabilidad	4
2.1. Requisitos	4
2.2. Acreditación de los requisitos	5
2.3. Consecuencias de la aplicación indebida de la moratoria	6
3. Medidas de protección de familias y colectivos vulnerables	7
3.1. Suspensión de desahucios y lanzamientos para hogares sin alternativa habitacional	7
3.2. Prórrogas extraordinarias de arrendamientos de vivienda	8
3.3. Moratorias o quitas para grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda	8
3.4. Renegociación para el resto de arrendadores	9
3.5. Línea de avales para financiación BANCARIA de arrendatarios	9
Abogados de contacto	11

1. Introducción

La rápida escalada de la crisis de salud pública generada por el coronavirus COVID-19 ha derivado en una situación sin precedentes, que plantea innumerables retos jurídicos tanto a nivel internacional como nacional.

Desde que la Organización Mundial de la Salud (“OMS”) declaró el pasado 30 de enero que la situación suponía una emergencia de salud pública de importancia internacional, la gravedad de la crisis ha ido creciendo y son numerosos los Estados, incluido el español, que han adoptado medidas restrictivas de la libertad de movimientos de sus ciudadanos, que han limitado o restringido la entrada de viajeros procedentes de países con brotes de COVID-19 y que han aprobado diversos tipos de disposiciones, con la doble finalidad de proteger la salud de los ciudadanos y mitigar, en lo posible, las consecuencias económicas derivadas de esta situación. Finalmente, el 11 de marzo, la OMS confirmó que el brote del COVID-19 se había convertido en pandemia.

Esta situación se ha reflejado en España en la aprobación de, entre otras, las siguientes disposiciones normativas de carácter extraordinario: (i) 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, que entró en vigor de forma inmediata y ha sido modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo y por el Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo (el “Estado de Alarma” y el “RD 463/2020”); (ii) el Real Decreto-Ley 8/2020 de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 (el “RDL 8/2020”); (iii) el Real Decreto-Ley 9/2020 de 27 de marzo, por el que se adoptan medidas complementarias en el ámbito laboral para paliar los efectos derivados del COVID-19 (el “RDL 9/2020”); (iv) el Real Decreto-Ley 10/2020 de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el COVID-19 (el “RDL 10/2020”); y por último, (v) el Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo, por el que se aprueban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (el “RDL 11/2020”).

En este documento se describen —con carácter meramente informativo— los aspectos más relevantes en materia de **arrendamientos de vivienda habitual** introducidos por el RDL 11/2020 en favor de personas en situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19.

Las medidas previstas en el RDL 11/2020, que serán desarrolladas reglamentariamente por el Gobierno, estarán en **vigor desde el 2 de abril de 2020 y mantendrán su vigencia hasta el mes siguiente a la finalización del Estado de Alarma**, salvo por aquellas medidas para las que se fija un plazo distinto y sin perjuicio de que el Gobierno pueda acordar expresamente su prórroga mediante real decreto-ley.

Aunque no es objeto de análisis en la presente nota, merece la pena destacar, en primer lugar, que el RDL 11/2020 modifica el “Plan Estatal de Vivienda 2018-2021” aprobando, entre otros puntos, un **nuevo programa de ayudas** denominado “Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual”. Este programa pretende aliviar la carga económica de los arrendatarios de vivienda habitual que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad en los términos que ahí se definan (y que incluirán, como mínimo, las referidas en el apartado 2.1 de la presente nota) para atender sus obligaciones de pago de rentas o la devolución de las ayudas transitorias de financiación a las que tengan acceso para el pago de rentas como consecuencia de la crisis del COVID-19. La cuantía de estas ayudas podrá alcanzar los 900 euros al mes y el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, el 100% del principal e intereses del préstamo que eventualmente se suscriba para el pago de la renta de la vivienda habitual.

Por otra parte, las medidas del RDL 11/2020 en materia de arrendamientos **no se refieren a arrendamientos distintos del de vivienda habitual**. No obstante, con el RDL 11/2020 sí se extiende la moratoria hipotecaria establecida por el RDL 8/2020 a los préstamos de adquisición de vivienda no habitual destinada al alquiler de vivienda por terceros y a los préstamos hipotecarios para la adquisición de inmuebles afectos a la actividad económica del deudor.

2. Situación de vulnerabilidad

2.1. REQUISITOS

A los efectos del RDL 11/2020 se considerará que concurren **causas de vulnerabilidad** y por tanto se tendrá acceso a los beneficios previstos en el mismo cuando se cumplan conjuntamente los siguientes requisitos:

- (A) la persona obligada al pago de la renta pase a estar en situación de desempleo, se vea afectada por un expediente temporal de regulación de empleo (“**ERTE**”) o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario¹, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida de ingresos que provoque que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar² en el mes anterior a la solicitud de la moratoria sea inferior a los siguientes múltiplos del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (“**IPREM**”)³:
- (i) **tres veces el IPREM, con carácter general** (1.613,52 EUR/mes) que se aumentará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo de la unidad familiar (0,15 en caso de unidad familiar monoparental) y por cada persona mayor de 65 años;
 - (ii) **cuatro veces el IPREM** (2.151,36 EUR/mes) incrementado en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo de la unidad familiar (0,15 en caso de unidad familiar monoparental)⁴,

¹ No queda claro si, con esta mención, se trata de incluir como beneficiarios a aquellos empresarios que pasen a estar en situación de vulnerabilidad respecto de la renta que deban como arrendatarios de sus viviendas habituales. No se incluyen en este apartado los requisitos económicos necesarios para considerar a los empresarios en dicha situación que sí se incluye en el artículo 16.1.a del RDL 11/2020 en relación con la moratoria de créditos hipotecarios y no hipotecarios. Asimismo, el artículo 16.2 excluye expresamente la aplicación de dichos requisitos a la moratoria por deuda arrendaticia.

² Se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta, 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.

³ Para el año 2020, el IPREM mensual es de 537,84 EUR (<http://www.iprem.com.es/2020.html>).

⁴ EL RDL 11/2020 hace mención expresa al incremento por hijos por lo que no podemos afirmar que aplique el incremento por persona mayor de 65 años en este caso.

en caso de que **alguno de los miembros de la unidad familiar** tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral; o

- (iii) **cinco veces el IPREM** (2.689,2 EUR/mes)⁵ en caso de que **la persona obligada a pagar la renta** sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

- (B) La **renta**, más los gastos y suministros básicos⁶, sea **superior o igual al 35% de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

No obstante, el RDL 11/2020 establece expresamente que no se cumplen las condiciones de vulnerabilidad cuando el arrendatario, o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar, sea **propietario o usufructuario de alguna vivienda en España** exceptuando los casos en que (i) la haya obtenido por herencia y únicamente sobre una parte alícuota o (ii) se acredite la no disponibilidad de la vivienda por separación o divorcio, por causas ajenas a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de algún miembro de la unidad familiar.

2.2. ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS

Para acreditar la situación de vulnerabilidad, el arrendatario deberá entregar al arrendador:

- (A) **Situación de desempleo:** certificado de la entidad gestora de las prestaciones o subsidios por desempleo en el que figure la cuantía mensual percibida.

⁵ En este apartado el RDL 11/2020 no hace mención a los incrementos por hijos o persona mayor de 65 años que formen parte de la unidad familiar.

⁶ Se entenderá por “**gastos y suministros básicos**” 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 siempre que correspondan al arrendatario.

- (B) **Cese de actividad de trabajadores por cuenta propia:** certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma acreditando el cese de actividad declarada por el interesado.
- (C) **Personas que habitan en la vivienda habitual:** (i) libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho; (ii) certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda con referencia al momento de la presentación y a los seis meses anteriores; o (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:** manifestando que el arrendatario cumple los requisitos de vulnerabilidad.

Si el solicitante no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letra (A) a (D), podrá sustituirlo por 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.

2.3. CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN INDEBIDA DE LA MORATORIA

El propio RDL 11/2020 establece las consecuencias derivadas de la aplicación de los beneficios previstos en el mismo por quienes no reúnan los requisitos previstos en el apartado 2.1 anterior. Estos serán responsables de los **daños y perjuicios** que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de las medidas excepcionales, sin perjuicio de las **responsabilidades de otro orden** a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar. El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido.

Asimismo, se incurrirá en responsabilidad a los efectos del RDL 11/2020, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, el arrendatario haya buscado situarse o mantenerse en situación de vulnerabilidad con la finalidad de obtener los beneficios recogidos en el mismo.

3. Medidas de protección de familias y colectivos vulnerables

3.1. SUSPENSIÓN DE DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS PARA HOGARES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL

Tras el levantamiento de la suspensión de los términos y plazos procesales conforme a lo previsto en la disposición adicional segunda del RD 463/2020, podrán **suspenderse** los **lanzamientos señalados** de arrendatarios de vivienda en situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional. Si no hubiera lanzamientos señalados, se suspenderán los procedimientos de desahucio hasta que los servicios sociales adopten las medidas oportunas, por un **periodo máximo de seis meses**⁷ a contar desde la entrada en vigor del RDL 11/2020.

Para que opere la referida suspensión será necesario que el arrendatario acredite al Letrado de la Administración de Justicia que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad indicadas en el apartado 2.1 anterior. Si el Letrado de la Administración de Justicia entendiera que concurre la situación de vulnerabilidad alegada, **decretará la suspensión** con carácter retroactivo a la fecha en que aquella se produjo **por el tiempo estrictamente necesario**, atendido el informe de los servicios sociales.

⁷ Los servicios sociales deberán fijar el plazo de la suspensión extraordinaria teniendo en cuenta si el arrendador ha acreditado ante el Juzgado encontrarse igualmente en alguno de los supuestos de vulnerabilidad social o económica. El RDL 11/2020 no pone en práctica una solución única y clara cuando ambas partes se encuentran en situación de vulnerabilidad (e.g. levantar la suspensión o un plazo de suspensión más limitado) sino que fía la eventual solución sobre el plazo de suspensión concreto al criterio de los servicios sociales (y no al criterio del órgano judicial ante el que se ventila el procedimiento).

3.2. PRÓRROGAS EXTRAORDINARIAS DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

Con carácter general, los arrendatarios de vivienda⁸ tendrán derecho a **prorrogar** hasta **seis meses** los contratos que venzan entre la entrada en vigor del RDL 11/2020⁹ y los dos meses siguientes a la finalización del Estado de Alarma.

Durante la prórroga extraordinaria se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos en el contrato en vigor.

3.3. MORATORIAS O QUITAS PARA GRANDES TENEDORES Y EMPRESAS O ENTIDADES PÚBLICAS DE VIVIENDA

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad cuyo arrendador sea un gran tenedor de vivienda, tanto público como privado (incluido el Fondo Social de Vivienda de las entidades financieras), tendrán derecho a solicitar un **aplazamiento temporal y extraordinario** del pago de la renta arrendaticia, siempre que no se hubiera acordado previamente entre las partes la condonación total o parcial o el aplazamiento del pago.

A los efectos del RDL 11/2020, tendrán la consideración de “**grandes tenedores**” las personas físicas o jurídicas titulares de: (i) más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros); o (ii) una superficie construida de más de 1.500 m².

En ausencia de acuerdo previo, el arrendador al que le sea solicitado el aplazamiento deberá optar en el plazo de siete días laborables entre alguno de los siguientes mecanismos:

- (A) una **moratoria** en el pago de la renta; o
- (B) una **condonación** del **50%** de la deuda.

La moratoria o la condonación de la deuda, según corresponda, estarán vigentes mientras dure el Estado de Alarma o persista la situación de vulnerabilidad, con un **máximo** de **cuatro meses**.

⁸ Incluso aunque no se encontraran en alguna de las situaciones de vulnerabilidad descritas en el apartado 2.1 anterior.

⁹ La prórroga que, en su caso, soliciten los arrendatarios comenzará a computar una vez finalicen las prórrogas forzosas aplicables conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Para el caso de optarse por la moratoria, una vez superada la situación de vulnerabilidad, los arrendatarios deberán devolver a los arrendadores las rentas no abonadas mediante su fraccionamiento durante, al menos, los tres años siguientes de vigencia del contrato **sin que puedan aplicarse a los arrendatarios penalizaciones o intereses**¹⁰. No obstante, si el arrendatario tuviera acceso a las ayudas económicas referidas en el apartado 3.5 siguiente, se levantará la moratoria en la primera mensualidad en que la financiación pudiera ser dispuesta.

3.4. RENEGOCIACIÓN PARA EL RESTO DE ARRENDADORES

Se prevé un mecanismo de **renegociación de la renta** para arrendamientos de vivienda en los que el arrendador no sea alguno de los comprendidos en el apartado 3.3 anterior, es decir, aquellos pequeños propietarios de inmuebles tanto personas físicas como jurídicas. En este caso, el arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad dispondrá de **un mes** desde la entrada en vigor del RDL 11/2020 para iniciar las negociaciones con el fin de **acordar un aplazamiento** en el pago de la renta, siempre que no se hubiera acordado ya el aplazamiento o condonación voluntariamente.

Una vez recibida la solicitud del arrendatario, el arrendador dispondrá de un plazo de siete días laborables para proponer las condiciones del aplazamiento o fraccionamiento. De lo contrario si el arrendador no aceptare el aplazamiento, y, en cualquier caso, cuando el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad, el arrendatario tendrá derecho a obtener las ayudas referidas en el apartado 3.5 siguiente.

3.5. LÍNEA DE AVALES PARA FINANCIACIÓN BANCARIA DE ARRENDATARIOS

Se aprueba una línea de avales para la cobertura total por cuenta del Estado de **financiación bancaria a arrendatarios en situación de vulnerabilidad** como consecuencia de la expansión del COVID-19. Esta financiación deberá destinarse al **pago de la renta** de arrendamientos de vivienda y podrá cubrir un importe máximo de **seis mensualidades** de renta.

¹⁰ Adviértase que, en caso de que el vencimiento del arrendamiento sea inferior a tres años, la cantidades pendientes de devolución podrían concentrarse en un periodo corto de tiempo.

El plazo de devolución será de hasta **seis años, prorrogable** excepcionalmente por otros **cuatro** y sin que, en ningún caso, devengue **ningún tipo de gastos e intereses** para el solicitante¹¹.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial deberán implementar esta medida a través de las entidades bancarias y se ofrecerá a todos aquellos arrendatarios 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 Orden Ministerial, que incluirá, como mínimo, a los arrendatarios que se encuentren en las situaciones definidas en el apartado 2.1 anterior.

¹¹ Rechazando el RDL 11/2020 expresamente la aplicación de intereses o gastos para el solicitante, no se entiende cuál sería el incentivo para que las entidades bancarias se avengan a concertar esa financiación, salvo que se pretenda que su coste se asuma por el arrendador (que sería beneficiario último de la financiación prestada al arrendatario), por el ICO o de otra forma a cargo del Estado, pero esto exigiría una habilitación normativa precisa que el RDL 11/2020 no contiene. Parecería que la regulación es incompleta (y, por tanto, de cuestionable eficacia práctica).

Abogados de contacto

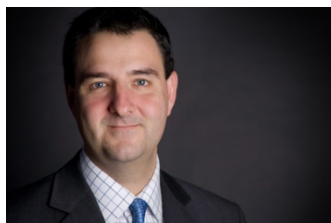


Fernando Azofra

Socio

+ 34915860787

fernando.azofra@uria.com



Diego Armero

Socio

+34915864598

diego.armero@uria.com

BARCELONA
BILBAO
LISBOA
MADRID
PORTO
VALENCIA
BRUXELLES
LONDON
NEW YORK
BOGOTÁ
CIUDAD DE MÉXICO
LIMA
SANTIAGO DE CHILE
BEIJING

www.uria.com

La información contenida en esta publicación es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico