



MEDIDAS EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
DERIVADAS DEL
COVID-19

ATENCIÓN. No se establece ninguna medida especial para contratos de locales comerciales, oficinas, almacenes, etc.

1. CONTRATOS AFECTADOS.....	2
2. CONTRATOS EXCLUIDOS.....	2
3. SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA.....	3
3.1. SUPUESTOS INCLUIDOS.....	3
3.2. SUPUESTOS EXCLUIDOS.....	4
3.3. ¿COMO SE ACREDITA?.....	5
3.4. ACREDITACION INDEBIDA. CONSECUENCIAS.....	6
4. MORATORIA DE DEUDAS POR ARRENDAMIENTO.....	6
4.1. GRANDES ARRENDADORES. MORATORIA AUTOMATICA.....	6
4.1.1. ARRENDADORES AFECTADOS.....	6
4.1.2. ARRENDATARIOS BENEFICIADOS.....	6
4.1.3. ALCANCE DE LA MEDIDA.....	7
4.1.4. FINAL ANTICIPADO DE LA MEDIDA.....	7
4.2. RESTO DE ARRENDADORES.....	8
4.2.1. ARRENDADORES AFECTADOS.....	8
4.2.2. ARRENDATARIOS BENEFICIADOS.....	8
4.2.3. ALCANCE DE LA MEDIDA.....	8
5. FINANCIACIÓN A ARRENDATARIOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD.....	9
6. PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.....	9
6.1. CONTRATOS AFECTADOS.....	9
6.2. MEDIDA ADOPTADA.....	9

Bilbao, 1 de abril de 2020

Estimado cliente:

El BOE de hoy 1 de abril de 2020 publica 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, que entran en vigor mañana 2 de abril.

De entre las múltiples modificaciones, aclaraciones y medidas adoptadas, nos centramos en esta circular en las que afectan a los arrendamientos de lo que el Real Decreto-Ley define como " contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos".

Esta definición no coincide con la que hace la citada Ley Arrendamientos Urbanos (LAU) por lo que señalaremos los contratos que consideramos afectados o no según nuestra interpretación personal.

1. CONTRATOS AFECTADOS.

El artículo 2 de la LAU no habla de "vivienda habitual" sino de "satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario".

Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

En este sentido, hay una vieja controversia todavía no resuelta sobre si entran dentro de este ámbito los arrendamientos de habitación, cuando su destino es satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario. Aunque hay Sentencias y opiniones doctrinales en todos los sentidos, la mayoría se inclina por considerar que sí entra dentro del concepto de "arrendamiento de vivienda".

2. CONTRATOS EXCLUIDOS.

Las medida de este Real Decreto Ley no afectan al resto de arrendamientos, en particular:

- Los arrendamientos de vivienda por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra,

- Los de locales comerciales y oficinas, celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.
- Apartamentos turísticos.

Es de destacar que para este tipo de contratos no se establece ninguna modificación legal.

Estos días se están recibiendo comunicaciones de arrendatarios que unilateralmente deciden cualquier tipo de medidas: suspender el pago de la renta, rebajas, aplazamientos...

Esta actuación no es correcta. Son las dos partes (arrendador y arrendatario) las que tienen que alcanzar un acuerdo, acuerdo que es muy recomendable dada la extraordinaria situación actual. De alcanzarse, es conveniente que conste por escrito para evitar problemas a futuro. Inicialmente podría ser suficiente con un intercambio de correos electrónicos a condición de que se firme el documento cuando terminen las medidas de confinamiento.

3. SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA.

Las medidas más importantes están dirigidas a aquellos inquilinos en situación de "vulnerabilidad económica" que se define en el artículo 5 del Real Decreto de la siguiente manera:

3.1. SUPUESTOS INCLUIDOS.

1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 requerirán la concurrencia conjunta, (A+B) de los siguientes requisitos:

A) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo 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, que se establece según cada caso.

Este volumen de ingresos se referencia al "Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples" mensual (en adelante IPREM). El IPREM mensual de 2020 está fijado en 537,84 €.

i. Con carácter general, el límite de tres veces el IPREM mensual, es decir: 1.613,52€.

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% situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite será de cuatro veces el IPREM, es decir 2.151,36 € 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%, 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, el límite será de cinco veces el IPREM, es decir 2.689,20 € .

B) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% 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.

2. Se entenderá 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.

3.2. SUPUESTOS EXCLUIDOS.

No se entenderá que concurren los supuestos de "vulnerabilidad económica" cuando el arrendatario o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España.

Se considerará que no concurren estas circunstancias y, por tanto entran dentro de la definición de "vulnerabilidad económica" en dos casos:

- a. cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento.
- b. cuando siendo titulares de una vivienda, 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 de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

3.3. ¿COMO SE ACREDITA?

El arrendatario deberá acreditar al arrendador que cumple los requisitos para ser considerado en situación de "vulnerabilidad económica" 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 este real decreto-ley.

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.

3.4. ACREDITACION INDEBIDA. CONSECUENCIAS

Quien se beneficie de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos, serán responsables 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 de los mismos pudiera dar lugar.

El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por el arrendatario por la aplicación de la norma, la 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 en el Real Decreto-Ley.

4. MORATORIA DE DEUDAS POR ARRENDAMIENTO.

Se establecen diversas medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

Las medidas son diferentes en función a las características del arrendador:

4.1. GRANDES ARRENDADORES. MORATORIA AUTOMATICA.

4.1.1. ARRENDADORES AFECTADOS.

Esta medida de moratoria automática afecta a dos tipos de arrendadores. Son los siguientes:

A. Entidades públicas de vivienda.

B. Grandes tenedores.

Se considera "gran tenedor " 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. No parece que se limita a la titularidad de viviendas por lo que se entenderían incluidos locales, oficinas, etc.

4.1.2. ARRENDATARIOS BENEFICIADOS.

Como ya hemos señalado en el punto anterior, esta medida beneficia al arrendatario de un contrato de vivienda habitual, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

4.1.3. ALCANCE DE LA MEDIDA.

A falta de otro tipo de acuerdos entre las partes, el arrendatario dispone de un plazo hasta el 2 de mayo de 2020, para **exigir unilateralmente** al arrendador, un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta.

En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, una vez recibida la solicitud del arrendatario, **el arrendador** comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

a) Una **reducción del 50%** de la renta arrendaticia.

PLAZO. Esta reducción se aplicaría durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente y se mantuviese la "situación de vulnerabilidad" provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Una **moratoria en el pago** de la renta arrendaticia.

PLAZO. Esta moratoria se aplicaría de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente y se mantuviese la "situación de vulnerabilidad" provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta, 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 arrendatario no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán abonadas sin intereses.

4.1.4. FINAL ANTICIPADO DE LA MEDIDA.

El arrendatario podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación, levantándose la moratoria en el pago de la renta y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.

4.2. RESTO DE ARRENDADORES.

4.2.1. ARRENDADORES AFECTADOS.

Todos los arrendadores no afectados por el número 2.1. anterior, es decir, en general la persona física o jurídica que sea titular de menos de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de menos de 1.500 m².

4.2.2. ARRENDATARIOS BENEFICIADOS.

Como ya hemos señalado, esta medida beneficia al arrendatario de un contrato de vivienda habitual, que se encuentre en situación de "vulnerabilidad económica".

4.2.3. ALCANCE DE LA MEDIDA.

A falta de otro tipo de acuerdos entre las partes, el arrendatario dispone de un plazo hasta el 2 de mayo de 2020, para **pedir** al arrendador, un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta.

Una vez recibida la solicitud del arrendatario, **el arrendador** comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, de:

a) **Aceptar**, señalando 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.

b) **No aceptar** ningún acuerdo sobre el aplazamiento.

Si el arrendador no aceptase ningún acuerdo sobre el aplazamiento, el arrendatario que se encuentre en la situación de vulnerabilidad económica, podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación que se explica a continuación.

Atención, el punto 3 del artículo 8 solo se refiere al caso de que: "la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento". No se refiere al supuesto de que el arrendador que se niegue al aplazamiento sea una persona jurídica (una sociedad) por lo que, salvo alguna aclaración que se publique más adelante, parece interpretarse que si el arrendador persona jurídica no acepta ningún acuerdo sobre el aplazamiento de la renta, el arrendatario no podrá acogerse al programa de ayudas transitorias de financiación asumiendo el arrendador un elevado riesgo de impago.

5. FINANCIACIÓN A ARRENDATARIOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD.

Con objeto de proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda por parte de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta catorce años, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

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

Podrán acceder a estas ayudas transitorias de financiación todos aquellos arrendatarios que se encuentren 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 una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del Real Decreto-Ley 11/2020 que ya han sido expuestas.

6. PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

6.1. CONTRATOS AFECTADOS.

Esta medida afecta a los contratos de arrendamiento de vivienda (definidos al comienzo de esta nota), en los que, finalice el periodo de prórroga (obligatoria o tácita de los artículos 9.1 y 10.1 LAU) dentro del periodo comprendido:

- desde el dos de abril de 2020
- hasta el día en que hayan transcurrido **dos meses** desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

6.2. MEDIDA ADOPTADA.

En los contratos afectados, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de

seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

Para acogerse a esta medida no es necesario que el arrendatario esté en situación de "vulnerabilidad económica".

Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

7. SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y DE LOS LANZAMIENTOS.

Una vez levantada la suspensión de todos términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio derivado de contratos de arrendamiento de vivienda en los que el arrendatario acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento 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 a contar desde el 2 de abril de 2020.

En caso de que el establecimiento de la suspensión extraordinaria afecte a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, presentando el escrito y los documentos que lo justifiquen, el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que puedan precisar.

Atentamente.

Fdo.- **Pablo Martín Ruiz de Gordejuela**
Abogado. Asesor Fiscal.

