

CIRCULAR

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

MEDIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

El Gobierno ha establecido una serie de medidas dirigidas al apoyo al **alquiler de viviendas** de personas vulnerables. Es importante señalar que **no se regula**, por tanto, ninguna medida expresa en relación con los **arrendamientos para uso distinto de vivienda**.

En primer lugar, el Ejecutivo acuerda **suspender los procedimientos de desahucio y lanzamientos** para **hogares vulnerables** sin alternativa habitacional, en los términos establecidos en su artículo 1.

Se establece también el derecho del arrendatario a solicitar la **prórroga extraordinaria** de los contratos de **arrendamiento de vivienda habitual** (art. 2) por un plazo máximo de **6 meses**, a contar desde la extinción de la duración de sus períodos de prórroga obligatoria o tácita que se produzcan durante la vigencia del estado de alarma y hasta 2 meses más desde la finalización de dicho estado de alarma. El arrendador está obligado a aceptar dicha prórroga solicitada, salvo que se fijen otros términos o condiciones por mutuo acuerdo de las partes.

Las medidas adoptadas en los artículos siguientes pretenden procurar la **moratoria** de la deuda arrendaticia para los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19 (art.3).

El Ejecutivo distingue entre arrendamientos contratados con:

- Con grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda, y
- Con personas que no tengan la consideración anterior.

A) Contratos de arrendamiento con grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda (art.4):

Se consideran como **grandes tenedores** a: las personas físicas o jurídicas titulares de **más de 10 inmuebles urbanos** (excluyendo garajes y trasteros), o una **superficie construida de más de 1.500 m²**.

El arrendatario tiene derecho a solicitar en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del Real Decreto el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta (salvo pacto voluntario concertado entre las partes con anterioridad a este RD Ley).

El arrendador está obligado a responder expresamente a la anterior petición en el plazo máximo de 7 días laborables. En su respuesta está obligado a optar entre 1 de las 2 alternativas siguientes:

- i) **Reducción del 50 % de la renta** durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si el primer plazo

fuere insuficiente por la situación de vulnerabilidad causada por el COVID-19, con un máximo en todo caso de **4 meses**.

- ii) **Moratoria** automática en el pago de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes, prorrogadas una a una, si el primer plazo fuere insuficiente por la situación de vulnerabilidad causada por el COVID-19, con un máximo en todo caso de **4 meses**.

Transcurrido el plazo de la moratoria, el pago de la renta se aplaza a partir de la siguiente mensualidad de renta, mediante el **fraccionamiento** de las cuotas durante, al menos, **3 años**. Este plazo comienza a contar desde la superación de la situación de vulnerabilidad o, en todo caso, desde el transcurso del plazo máximo de 4 meses antes indicado.

Esto se aplica en todo caso mientras dure la vigencia del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

En ningún caso, se aplicará al arrendatario penalización alguna.

Las cantidades aplazadas **no** devengarán **interés** alguno.

No obstante lo anterior, el arrendatario tiene derecho a acceder al programa de ayudas transitorias de financiación del art. 9, en cuyo caso la moratoria anterior y subsiguiente fraccionamiento se levantarán a partir de la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición del arrendatario.

B) Contratos de arrendamiento con arrendadores no comprendidos en el supuesto A) (art.8):

El arrendatario tiene derecho a solicitar en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del Real Decreto el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta (salvo pacto voluntario concertado entre las partes con anterioridad a este RD Ley).

El arrendador está obligado a responder expresamente a la anterior petición en el plazo máximo de 7 días laborables. En su respuesta está facultado para establecer las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento aplazado que acepta o bien plantear otras alternativas.

No existe obligación de aceptar la solicitud planteada por el arrendatario como en el caso A).

Por tanto, si no se acepta ningún acuerdo sobre el aplazamiento y el arrendatario se encuentra en situación de vulnerabilidad puede solicitar las ayudas transitorias de financiación contempladas en el art. 9.

El RD habla aquí de persona física arrendadora (art.8.3.), a diferencia de lo dispuesto en el art. 8.1. que habla de "persona arrendadora cuando ésta no sea ninguna de las comprendidas en artículo 4". Dado que en el redactado de este artículo contenido en la propuesta inicial Real Decreto se hablaba únicamente de arrendador "persona física", consideramos que la referencia del art. 8.3. es una errata y que, por tanto, el artículo se está refiriendo tanto a **arrendadores personas físicas como jurídicas diferentes** de los considerados grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.

El artículo 5 define los **requisitos** que han de reunir la **situación de vulnerabilidad** para que los arrendatarios puedan solicitar las medidas anteriores o acceder a las ayudas reguladas en el RD.

La situación de vulnerabilidad debe haberse provocado como consecuencia de la emergencia sanitaria del COVI-19.

Deben concurrir conjuntamente todos los requisitos siguientes:

a) Arrendatario se halle en alguna de estas situaciones:

- Desempleo.
- Expediente Temporal de Regulación de Empleo.
- Si es empresario, haya reducido su jornada por motivo de cuidados.
- Otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos.

Las anteriores circunstancias deben determinar que el conjunto de ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, no supere:

- El límite de 3 veces el IPREM (índice Público de Renta de Efectos Múltiples) mensual.

Este límite se va incrementando en 0'1 veces el IPREM por cada hijo a cargo o persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. Los incrementos son mayores en caso de arrendatarios o personas a cargo con diferentes grados de discapacidad.

- b) Renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, sea superior o igual al 35% de los ingresos netos del conjunto de los miembros de la unidad familiar.

El artículo define expresamente qué conceptos están incluidos en el término "suministros básicos", así como qué personas integran la "unidad familiar".

Se excluyen de la situación de vulnerabilidad expresamente a los que sean propietarios o usufructuarios de alguna vivienda en España, ya sean los arrendatarios o alguno de los miembros de la unidad familiar, en los términos y supuestos establecidos en el artículo 5.3.

Por su parte, el artículo 6 establece la forma de **acreditación documental** por parte del arrendatario ante el arrendador de las condiciones subjetivas de **vulnerabilidad** reguladas en el artículo 5.

El artículo 7 regula las **consecuencias de la aplicación indebida** por la persona arrendataria de la moratoria excepcional y de las ayudas públicas para vivienda habitual recogidas en el RD.

El artículo 9 aprueba una **línea de avales** para la cobertura total por cuenta del **Estado** de la **financiación** por parte de las entidades bancarias **a los arrendatarios** en situación de vulnerabilidad social y económica como

consecuencia de la expansión del COVID-19, para hacer frente a sus gastos de vivienda:

- Estas ayudas transitorias se fijan por un plazo de hasta 14 años.
- Se fija un plazo de devolución máximo de 6 años, prorrogable por otros 4 años.

- No devengarán ningún tipo de gastos ni intereses.
- Únicamente pueden ser destinadas al pago de la renta del arrendamiento de vivienda.
- El importe máximo que pueden cubrir es el de 6 mensualidades de renta.

El RD (artículos 10 a 15) establece otro tipo de medidas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

El RD entra en vigor, con carácter general, el día siguiente al de su publicación, es decir, el 2 de abril de 2020.

JDA/SFAI