ALERTA INFORMATIVA: NOVEDADES RELEVANTES EN RELACIÓN A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA IMPLEMENTADAS POR 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

La aprobación y publicación del 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 (en adelante el "**RDL**"), introduce una serie de medidas de protección al alquiler a aquellas personas que se consideran vulnerables. Dichas medidas implican una serie de obligaciones para los arrendadores, como prorrogar el plazo contractual, aplazar la renta en algunos casos, así como ayudas económicas para los inquilinos, entre otras.

Para entender qué tipo de medidas extraordinarias se establecen en el RDL en materia de arrendamientos, desde ETL GLOBAL ADD hemos preparado este documento de carácter informativo sobre aquellas cuestiones que consideramos relevantes y que esperamos les sea de utilidad.

1. Conceptos establecidos por el RDL en materia de arrendamientos

- **Gran tenedor:** Persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o de una superficie construida de más de 1500 m².

- **Situación de vulnerabilidad económica:** Persona física que reúna, conjuntamente, los siguientes requisitos:

  - Haber sido despedido, haber recibido un ERTE o haber sufrido una reducción de jornada o situación análoga que suponga una pérdida sustancial de ingresos.

  - Que la renta de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual, IPREM [1].

    El corte será cuatro veces el IPREM si hay una persona en la unidad familiar con discapacidad mayor al 33 por ciento; cinco si dicha discapacidad es del 65 %, y existe una situación de enfermedad grave que incapacite a la persona o a su cuidador, entre otras previsiones.

    Dicho límite se eleva según otras circunstancias, como el número de hijos o las personas mayores de 65 a cargo.

  - Que la renta, más los gastos y suministros básicos[2] del solicitante sea mayor o igual al 35 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

  - Exclusión de la situación de vulnerabilidad económica: Cuando el solicitante o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar, sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, excepto cuando:

---

[1] El IPREM mensual para el año 2020 es 537,84 euros.

[2] Se considera gastos y suministros básicos a efectos de cálculo de la situación de vulnerabilidad económica: electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua, servicios de telecomunicación fija y móvil y contribuciones a la comunidad de propietarios.

- El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión *mortis causa* sin testamento.
- No exista disponibilidad de la vivienda por causa de separación o divorcio o por cualquier causa ajena a su voluntad.
- La vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

- **Unidad familiar:** 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.

2. Medidas extraordinarias adoptadas en materia de arrendamientos de vivienda

1. Suspensión procedimientos de desahucio y lanzamientos

La Ley prevé la suspensión de los procedimientos de desahucio por un periodo máximo seis meses, a contar desde la entrada en vigor del RDL, para el caso de que el inquilino acredite ante el Juzgado hallarse 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.

2. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

Se concede al arrendatario - sin necesidad de ningún requisito adicional- el derecho a solicitar una prórroga de seis meses en las mismas condiciones del contrato existente, cuando el plazo mínimo o su prórroga conforme a lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (en adelante LAU), venza en el periodo entre la entrada en vigor del RDL (día 2 de abril de 2.020) y los dos meses siguientes a la finalización del estado de alarma.

Esta prórroga la debe solicitar el arrendatario y es de obligada aceptación para el arrendador, salvo acuerdo entre las partes.

3. Moratoria de la deuda arrendaticia

El arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar un aplazamiento en el pago de la renta, en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor del RDL, atendiendo a las siguientes circunstancias:

a) Si el arrendador es una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, el arrendatario podrá solicitar aplazamiento en el pago de la renta, excepto en el caso de que previamente se hubiera alcanzado un acuerdo. Si las partes no han alcanzado un acuerdo, el arrendador, en el plazo máximo de 7 días laborables, deberá elegir y comunicar una de las siguientes opciones:

   i. Condonar el 50% de la renta durante el plazo que dure el estado de alarma, que puede ampliarse, en todo caso, hasta un máximo de 4 meses cuando la situación de vulnerabilidad se mantenga con posterioridad a la finalización del estado de alarma.

   ii. Aplazar el pago de la totalidad de la renta, sin penalización ni intereses, fraccionándola por un período de 3 años y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

b) Si el arrendador es una persona distinta a las referidas en el apartado anterior, el arrendatario podrá igualmente solicitar un aplazamiento en el pago de la renta siempre que antes no se haya alcanzado un acuerdo. Realizada la solicitud, el arrendador comunicará en el plazo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento de la deuda o, en su defecto, alternativas en relación a las mismas.

Signifiquemos que la ley no impone a este tipo de arrendadores la obligación de aceptar la solicitud de aplazamiento del arrendatario ni de ofrecer ninguna rebaja en la renta. El arrendatario podrá solicitar ayudas transitorias de financiación que prevé la ley.

4. Acreditación de la condición de arrendatario vulnerable

El arrendatario deberá acreditar su condición de vulnerabilidad económica ante el arrendador 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 Autónomos, 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 el RDL.

Asimismo, el RDL prevé, para el supuesto de que el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a d), la posibilidad de sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias del COVID-19, que le impidan tal aportación. A estos efectos, tras la finalización del estado de alarma, el solicitante dispondrá del plazo de 1 mes para la aportación de los documentos que no hubiera facilitado.

5. Consecuencias para los arrendatarios en caso de uso indebido de los beneficios del RDL

Las personas que se hayan beneficiado 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 de vulnerabilidad que prevé el RDL, 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.

6. **Línea de avales para la cobertura por cuenta del estado de financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica**

   Se autoriza al Ministerio 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 los arrendatarios, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por cuatro años y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

7. **Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual**

   El nuevo programa tiene por finalidad hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por los arrendatarios que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad económica y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de los préstamos referidos en el apartado anterior.

   La cuantía de la ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito y con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.

En Barcelona, a 2 de abril de 2020

El presente documento es una recopilación de la información recabada por ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. y cuya finalidad es estrictamente informativa y divulgativa. En definitiva, la información y comentarios en esta Alerta Informativa contenidos no suponen en ningún caso asesoramiento jurídico de ninguna clase y en ningún caso podrá utilizarse esta Alerta Informativa como documento sustitutivo de dicho asesoramiento jurídico. El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y no podrá ser divulgado a terceros sin la previa autorización de ETL GLOBAL ADDIENS, S.L.