



ABRIL 2020

RESUMEN DE AYUDAS A LOS ARRENDAMIENTOS APROBADAS MEDIANTE REAL DECRETO LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO DE 2020

Paula Rodriguez.

Abogada. Asociada Vialegis Abogados SLP

A continuación, se resumen las medidas aprobadas en el Consejo de Ministros del día 31 de marzo de 2020 en relación con los arrendamientos de viviendas y aprobadas mediante el Real Decreto Ley 11/2020:

1. Ayudas para los arrendatarios cuando el arrendador es un gran tenedor

La principal medida aprobada por el Consejo de Ministros es la ayuda a los arrendatarios de viviendas, que constituya vivienda habitual, mediante el aplazamiento del pago de la deuda del alquiler en los casos en los que el arrendador sea un gran tenedor. Se considera gran tenedor a la persona física o sociedad que disponga de más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo plazas de parking o trasteros) o tenga una superficie construida de más de 1.500 m².

Para acceder a esta ayuda, el arrendatario deberá solicitar al arrendador la moratoria del pago del alquiler en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley, acreditando estar en una situación de vulnerabilidad económica sobrevenida como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19. Se considera situación de precariedad aquélla en la que concurren las dos siguientes circunstancias:

- 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 el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM), esto es, 537,84 euros/mes. Este importe se incrementará en caso de que hubiera hijos o mayores de 65 años que formaran parte de la unidad familiar en los siguientes términos:

- se incrementará en un 0,1 por cada hijo a cargo de la unidad familiar.
- se incrementará en un 0,15 por cada hijo a cargo de la unidad familiar si ésta es una familia monoparental.
- se incrementará en un 0,1 por cada mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
- el límite será 4 veces el IPREM cuando un miembro de la unidad familiar tenga una discapacidad superior al 33%, se encuentre en situación de dependencia o enfermedad que le incapacite para trabajar.
- el límite será 5 veces el IPREM cuando el obligado al pago de la renta tenga una discapacidad psíquica del 33% o superior o tenga una discapacidad física o sensorial igual o superior al 65% o en caso de enfermedad grave que le imposibilite para trabajar.

- Que la renta arrendaticia más los gastos y suministros básicos (agua, luz, gas, gasoil para calefacción, telefonía fija y móvil y posibles contribuciones a la comunidad de propietarios que corresponda pagar al arrendatario) resulte igual o superior al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.

No habrá situación de vulnerabilidad económica cuando uno de los miembros de la unidad familiar sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España, salvo que acrediten su indisponibilidad de la misma por sentencia de separación, divorcio, etc. Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento.

Si no existe acuerdo entre arrendador y arrendatario, los arrendadores dispondrán de un plazo de 7 días laborables para escoger una de las siguientes opciones:

a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera

insuficiente en relación con 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 que se aplicará 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 en relación con 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 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. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

La documentación que deberá entregar el arrendatario al arrendador para poder acreditar la situación de vulnerabilidad económica es la siguiente:

- 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.

- 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.

- 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.
- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- Titularidad de los bienes: Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

- 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 mencionados anteriormente, 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.

2. Ayudas para los demás contratos de arrendamiento

Para el resto de los contratos de alquiler de vivienda habitual no comprendidos en el punto anterior, esto es, cuando el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad económica y el arrendador no sea gran tenedor, el RDL establece que el arrendatario podrá solicitar un aplazamiento del pago de la renta al arrendador en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley.

Asimismo, el arrendador tendrá un plazo de 7 días laborables para contestar a la petición del arrendatario sugiriendo los términos del aplazamiento de la deuda o de la condonación de la misma o parte de ella.

En el caso de no alcanzar un acuerdo, el Gobierno ha aprobado el aval de créditos bancarios para financiar el pago del alquiler y los demás gastos de la vivienda con crédito bancario hasta un máximo de 6 mensualidades de renta. Estos créditos podrán devolverse en un plazo de 6 años sin intereses, prorrogable otros 4 años.

Asimismo, en los casos en que los arrendatarios de viviendas que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia del COVID-19 y tengan dificultades para el pago de la renta arrendaticia o la devolución de los préstamos citados anteriormente, el Gobierno aprueba una ayuda económica consistente en la adjudicación directa de un importe de dinero para el pago de dichos préstamos.

La cuantía de esta 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 con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.

3. Suspensión de los desahucios.

Finalmente, comentaros que los desahucios quedan suspendidos hasta que se levante el estado de alarma y, si una vez levantado, el arrendatario acredita estar en una de las situaciones de vulnerabilidad económica que se han comentado antes, podrá conseguir una nueva suspensión del desahucio.

4. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Los contratos de alquiler de vivienda habitual cuyo período de prórroga obligatoria termine en el período comprendido entre la entrada en vigor del estado de alarma y los dos meses siguientes al levantamiento de la misma, podrán prorrogarse extraordinariamente durante un período adicional de 6 meses a petición del arrendatario. Durante dicha prórroga extraordinaria del contrato se aplicarán las condiciones que se venían aplicando hasta entonces. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

5. CONCLUSIONES.

Algunas de las conclusiones que se pueden extraer de las medidas extraordinarias acordadas por el Consejo de Ministro son las siguientes:

1.- No se acuerda la suspensión de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual , sino que se establece un aplazamiento del pago de la deuda derivada de los mismos. Por lo tanto, los arrendadores deberían emitir las facturas correspondientes a las rentas devengadas por los contratos en vigor durante los meses que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno, Tomando en consideración, en su caso, la reducción del 50% comentada anteriormente.

2.- En los casos de arrendamientos de viviendas habituales en los que el arrendatario no se encuentre en situación de vulnerabilidad sobrevenida, ambas partes deberán negociar la mejor solución posible para ambas partes. Asimismo, en el caso de arrendamientos de viviendas no habituales y de arrendamientos de locales de negocios. En este último caso, se hace necesario analizar la posibilidad de la aplicación de la regla rebus sic stantibus, que ya fue objeto de estudio en una circular anterior.

Los criterios recogidos en este documento son opiniones personales de carácter general y no pueden ser utilizados en ningún caso particular sin el debido asesoramiento legal.