

Nota Informativa Especial COVID-19 (Nº 12):

Medidas en materia de arrendamientos de vivienda previstas en 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

Índice

1. Introducción
2. Ámbito de aplicación
3. Principales medidas en materia de arrendamientos de vivienda
4. Consecuencias de la aplicación indebida de las medidas en materia de arrendamientos de vivienda por el arrendatario

Madrid, 2 de abril 2020

1. Introducción

El 1 de abril de 2020 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado 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 (el “**RDL 11/2020**”). El RDL 11/2020 establece un nuevo paquete de medidas, principalmente de carácter social y económico, que amplía y desarrolla las ya adoptadas mediante los Reales Decretos-ley aprobados en los últimos días, así como 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, y su prórroga, aprobada mediante el Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo.

El primer bloque de medidas que regula el RDL 11/2020 se refiere a las medidas adoptadas en materia de arrendamiento de viviendas y busca proteger y apoyar a los colectivos más vulnerables respecto de sus viviendas habituales. A estos efectos, el RDL 11/2020 incorpora una definición específica de vulnerabilidad económica y establece un procedimiento para acreditar que el arrendatario se encuentra incurso en una situación de vulnerabilidad.

Las principales medidas en el ámbito de arrendamiento de viviendas recogidas en el RDL 11/2020 son las siguientes:

- (i) suspensión de los procedimientos de desahucios y de los lanzamientos;
- (ii) prórroga extraordinaria del plazo de los arrendamientos de vivienda habitual;
- (iii) posibilidad de aplicar una moratoria o una condonación parcial en el pago de la renta; y
- (iv) ayudas públicas.

En la presente Nota analizamos estas medidas, así como los requisitos para su aplicación.

2. Ámbito de aplicación

El primer bloque de medidas del RDL 11/2020 resulta de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (la “**LAU**”), cuyo arrendatario se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica acreditable que traiga causa de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19¹.

¹ En relación con la medida relativa al derecho del arrendatario a la prórroga extraordinaria en los arrendamientos de vivienda habitual que detallamos en el apartado 3 siguiente, dado que no se indica

A los efectos del RDL 11/2020, se entiende que un arrendatario está en una situación de vulnerabilidad económica cuando concurren conjuntamente los requisitos detallados en el artículo 5 del RDL 11/2020, que resumimos a continuación:

- (i) Que el arrendatario sea una persona física en situación de desempleo, o que haya sufrido un Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o que haya reducido su jornada laboral por motivo de cuidados o haya sufrido una pérdida sustancial de ingresos y los ingresos totales de la unidad familiar² no alcancen las cifras detalladas en el apartado 1.(a) del artículo 5 del RDL 11/2020; y
- (ii) Que la suma del importe mensual de la renta junto con los gastos y suministros básicos³ sea superior al 35% de los ingresos netos que perciba la unidad familiar.

Quedan excluidos de la situación de vulnerabilidad económica antes descrita, los arrendatarios que directamente o, indirectamente a través de los miembros de la unidad familiar, sean propietarios o usufructuarios de alguna vivienda en España que esté disponible para su uso.

La situación de vulnerabilidad económica deberá acreditarse por el arrendatario al arrendador mediante la presentación de los documentos que se enumeran en el artículo 6 del RDL 11/2020. Tras la finalización del estado de alarma, el arrendatario dispondrá del plazo de un (1) mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

Por tanto, no podrán beneficiarse de estas medidas (a) los arrendatarios de inmuebles distintos de viviendas, aunque sus contratos estuvieran sujetos a la LAU, ni (b) los arrendatarios de viviendas con contratos sujetos a la LAU que no se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica, conforme a la definición del RDL 11/2020.

3. Principales medidas en materia de arrendamiento de vivienda

- (i) Suspensión de los procedimientos de desahucio y suspensión de lanzamientos

Una vez levantada la suspensión de los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, los arrendatarios que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis del COVID-19, y sin alternativa habitacional tendrán derecho a una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento.

expresamente, cabe entender que no resulta necesario que el arrendatario se encuentre en una situación de vulnerabilidad.

² La unidad familiar es la compuesta por el deudor de la renta, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos que residan en la vivienda.

³ Los gastos y suministros básicos son los costes de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil y contribuciones a la comunidad de propietarios.

Si no estuviese señalado el lanzamiento por no haber transcurrido el plazo de diez (10) días para proceder al desalojo de la vivienda o por no haberse celebrado la vista, el plazo de diez (10) días para el desalojo de la vivienda o el plazo de celebración de la vista, según corresponda, quedará suspendido hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, y ello hasta un plazo máximo de seis (6) meses, a contar desde la fecha de entrada en vigor del RDL 11/2020, esto es, desde el 1 de abril de 2020.

Para la aplicación de la suspensión, el arrendatario deberá presentar un escrito con dicha solicitud ante el Juzgado correspondiente, justificando que se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica, conforme a la definición del RDL 11/2020. Si el Juzgado estima que el arrendatario se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica, podrá decretar la suspensión con carácter retroactivo.

Si el arrendador que se vea afectado por la suspensión extraordinaria se encuentra también incurso en una situación de vulnerabilidad social o económica como consecuencia de la crisis del COVID-19 y puede acreditarlo frente al Juzgado, el Juzgado tendrá en consideración esta situación a efectos del cálculo del plazo de suspensión y adopción de medidas adicionales.

La disposición transitoria primera del RDL 11/2020 prevé que las ayudas reconocidas al amparo del programa de ayuda a personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, mantienen sus efectos por el plazo total y cuantía que le fueron reconocidos.

(ii) Prórroga extraordinaria en los arrendamientos de vivienda habitual

El arrendatario podrá solicitar al arrendador una prórroga extraordinaria del plazo del arrendamiento que tenga convenido para su vivienda habitual, por un periodo máximo de seis (6) meses, cuando la prórroga obligatoria prevista en el artículo 9.1 de la LAU (i.e. 5 o 7 años en función de si el arrendador es persona física o jurídica) o la prórroga tácita prevista en el artículo 10 de la LAU (i.e. prórroga por plazos anuales hasta un máximo de 3 años) finalice dentro del periodo comprendido entre la fecha de entrada en vigor del RDL 11/2020 y el día en que hayan transcurrido dos (2) meses desde la finalización del estado de alarma.

El arrendador estará obligado a aceptar la prórroga de seis (6) meses extraordinaria, salvo que las partes fijen otros términos y condiciones.

Para que el derecho a la prórroga extraordinaria resulte de aplicación, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento deberá ser la vivienda habitual del arrendatario. No obstante, dado que el artículo 2 del RDL 11/2020 no hace distinción, no sería

necesario que el arrendatario se encontrara en una situación de vulnerabilidad económica.

- (iii) Posibilidad de aplicar una moratoria o una condonación parcial en el pago de la renta

Cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor de inmuebles⁴

Los arrendatarios que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis del COVID-19 y no hayan alcanzado un acuerdo de aplazamiento o condonación previo con su arrendador, podrán solicitar a su arrendador, en el plazo de un (1) mes a contar desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Cuando las partes no hubieran alcanzado un acuerdo, el arrendador dispondrá de un plazo de siete (7) días laborables para comunicar al arrendatario cuál de las siguientes medidas ha escogido aplicar:

- Una reducción del 50% del importe mensual de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma, y durante las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si el plazo anterior fuera insuficiente por la situación de vulnerabilidad provocada por la crisis del COVID-19, hasta un máximo, en todo caso, de cuatro (4) meses.
- Un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma, y durante las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si el plazo anterior fuera insuficiente por la situación de vulnerabilidad provocada por la crisis del COVID-19, hasta un máximo, en todo caso, de cuatro (4) meses. Las rentas aplazadas serán abonadas por el arrendatario, de manera fraccionada, durante los tres (3) años siguientes a la finalización de la situación de vulnerabilidad causada por el COVID-19 o del plazo máximo de cuatro (4) meses antes referido, y siempre dentro del plazo en el que continúe la vigencia del contrato de arrendamiento (incluyendo sus prórrogas). El arrendador no podrá aplicar al arrendatario penalizaciones o intereses por el aplazamiento de la renta.

Si el arrendatario tiene acceso al programa de ayudas transitorias de financiación que se explica en el apartado (iv) siguiente, se suspenderá el aplazamiento de rentas en el momento en el que el arrendatario reciba la primera disposición de la financiación.

⁴ A los efectos del RDL 11/2020, se entenderá por gran tenedor de inmuebles la persona física o jurídica que sea titular de más de diez (10) inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

Las medidas recogidas en este apartado serán también de aplicación para los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda, regulado en el RDL 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios.

Cuando el arrendador no sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor de inmuebles

Los arrendatarios que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis del COVID-19 y no hayan alcanzado un acuerdo de aplazamiento o condonación previo con su arrendador, podrán solicitar a su arrendador, en el plazo de un (1) mes a contar desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta arrendaticia.

Una vez recibida la solicitud del arrendatario, el arrendador tendrá un plazo de siete (7) días laborables para comunicar al arrendatario las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea. Si el arrendador no acepta ni el aplazamiento ni medidas alternativas, el arrendatario tendrá acceso al programa de ayudas transitorias de financiación que se explica en el apartado (iv) siguiente.

(iv) Ayudas públicas

Los artículos 9 al 15 del RDL 11/2020 prevén los programas de ayudas públicas, que serán establecidos, modificados o sustituidos mediante Órdenes del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a los que los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica podrán tener acceso:

- Programa de ayudas transitorias de financiación

Aquellos arrendatarios que se encuentren en una situación de vulnerabilidad social y económica provocada por la crisis del COVID-19 podrán acceder a un programa de ayuda transitorias de financiación, sin coste alguno, que consistirá en la concesión, por parte de las entidades bancarias, de créditos avalados por el Estado, a través del Instituto de Crédito Oficial (ICO), que firmará el correspondiente acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Los créditos no devengarán interés alguno y serán finalistas y destinados al pago de la renta arrendaticia, es decir, se pagarán directamente a los arrendadores para cubrir hasta un importe máximo de seis (6) mensualidades de renta, a devolver en un periodo máximo de seis (6) años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro (4) años.

Si el arrendatario tiene acceso al programa de ayudas transitorias de financiación, las medidas de aplazamiento de rentas que el arrendatario hubiera acordado con el arrendador quedarán suspendidas desde el momento en el que el arrendatario reciba la primera disposición de la financiación.

- Programa de ayudas al alquiler sobre vivienda habitual

Aquellas personas físicas que sean arrendatarios de vivienda habitual, que se encuentren en una situación de vulnerabilidad social y económica provocada por la crisis del COVID-19 y que tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total de la renta arrendaticia, podrán acceder a la adjudicación directa de ayudas 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 hayan suscrito para satisfacer el pago de la renta de la vivienda habitual⁵.

Este programa de ayudas se establece con la finalidad de hacer frente a la dificultad en la devolución de las ayudas transitorias de financiación a las que hayan accedido los hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de las mismas.

- Sustitución del programa de ayuda habitacional

Podrán acceder al mencionado programa (a) aquellas personas víctimas de violencia de género, objeto de desahucio de su vivienda habitual, sin hogar o especialmente vulnerables, y (b) las administraciones públicas, empresas públicas y entidades, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a las personas mencionadas en el apartado (a) anterior y por cuenta de las mismas. Las ayudas consistirán en facilitar una solución habitacional inmediata a las personas que se encuentren en alguna de las situaciones antes mencionadas.

- Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler⁶

Podrán acceder a las ayudas del presente programa las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las

⁵ Cada Comunidad Autónoma y las Ciudades de Ceuta y Melilla determinarán la cuantía exacta de las ayudas, con los límites establecidos en el RDL 11/2020.

⁶ Según la descripción del programa vigente, su finalidad es fomentar el parque de viviendas (nuevas o procedentes de la rehabilitación) destinadas al alquiler o cedida en uso, tanto de titularidad pública como privada, durante un plazo mínimo de 25 años.

empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, con objeto de incrementar el parque público de viviendas destinadas al arrendamiento o cesión en uso social. Se incorporará al programa ya existente un nuevo supuesto que posibilite destinar las ayudas a la compra de viviendas con objeto de incrementar el parque público de viviendas.

- Plan Estatal de Vivienda 2018-2021
 - El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá transferir anticipadamente a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y Melilla el 100% de los fondos comprometidos en los convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para los años 2020 (i.e., 346.637.200 euros) y 2021 (i.e., 354.255.600 euros).
 - Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán disponer de los fondos comprometidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en los convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y no comprometidos para la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa en aplicación del nuevo programa de ayudas al alquiler sobre vivienda habitual.
 - Los fondos estatales que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla comprometan en el programa de ayudas al alquiler sobre vivienda habitual no estarán sujetos a la cofinanciación autonómica establecida en el artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Conforme a la disposición adicional quinta, los requisitos que han de cumplir los beneficiarios de cualquier ayuda para hacer frente a la renta arrendaticia de la vivienda habitual, financiada con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, podrán ser verificados por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y de Melilla con posterioridad a la resolución de concesión de la ayuda.

Las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla que como consecuencia de la comprobación de los requisitos con posterioridad a la resolución de concesión de la ayuda y, en su caso, al pago total o parcial de la misma detecten su incumplimiento, habrán de resolver la anulación o suspensión de la concesión de la ayuda desde la fecha en la que se hubiere producido el incumplimiento y solicitar, en su caso, el reintegro o devolución que procediere conforme a la normativa de aplicación.

4. Consecuencias de la aplicación indebida de las medidas en materia de arrendamientos de vivienda por el arrendatario

El arrendatario que se haya beneficiado indebidamente de una moratoria o de una ayuda pública por no estar inmerso en una situación de vulnerabilidad económica, conforme a la definición contenida en el RDL 11/2020, será responsable de los daños y perjuicios que hubiera podido ocasionar, y deberá asumir todos los gastos⁷ que se hayan producido por la aplicación de las medidas antes referidas. Todo ello, sin perjuicio de cualesquiera otras responsabilidades le pudieran corresponder al arrendatario como consecuencia de aplicación indebida de las medidas extraordinarias.

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado 2 de abril de 2020 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

⁷ El importe de daños y perjuicios y gastos incurridos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por el arrendatario.