

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

NOTA INFORMATIVA A CLIENTES: MEDIDAS APLICABLES AL ALQUILER DE VIVIENDAS INCORPORADAS POR EL REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO.

Ayer se publicó 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.

Es una norma extensa que comprende muy diversas cuestiones por lo que vamos a hacer un análisis por materias en varias circulares. Por su especial interés para muchos de vosotros hemos considerado oportuno empezar por los alquileres de viviendas (arts. 1 a 10).

La primera cuestión que hay que reseñar es que, finalmente, y frente a lo que sucedía en los proyectos que habían circulado en los días previos, esta norma **sólo afecta a las primeras viviendas, quedando excluidos el alquiler de locales, oficinas, trasteros, garajes y alquiler vacacional.**

Lo arrendatarios que podrán acogerse a las ayudas son aquéllos que se encuentren en **situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19**, situación que existe si concurren los siguientes requisitos:

- a) “Pasar” a estar en situación de desempleo, estar afectado por un ERTE, haber reducido jornada por motivos de cuidados a otras personas o aquéllos que se encuentren en una «*situación similar*» que suponga una **pérdida sustancial de ingresos** como consecuencia de la emergencia sanitaria, siempre que los ingresos totales de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud de la moratoria en el pago de rentas no supere:

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.
www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

«i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

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 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, 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 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, 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 previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.»

- b) Que la renta, incluidos gastos y suministros básicos, que son electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y los gastos de comunidad imputables al arrendatario, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba todas las personas integrantes de la unidad familiar.**

Se entiende por **unidad familiar** el arrendatario, su cónyuge no separado legalmente o la pareja de hecho inscrita, así como los hijos, (también si son mayores de edad), y las personas sometidas a tutela, guarda o acogimiento familiar, que residan en la vivienda.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.
www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

La efectiva concurrencia de los requisitos debe acreditarse debidamente según lo dispuesto en el art. 6:

«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 no pudieran aportarse los documentos referidos en los apartados a) a d) se puede sustituir por una declaración responsable incluyendo los motivos que le imposibilitan para ello, debiendo aportarlos dentro del mes siguiente a que finalice el estado de alarma.

Sólo pueden acogerse **personas físicas, también si son empresarios individuales, pero no personas jurídicas (sociedades)**, incluso si es un alquiler de una

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.
www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

vivienda por una empresa, por ejemplo, para un empleado. (Aunque no lo dice expresamente la norma, así se infiere de los requisitos exigidos, sólo aplicables a personas físicas).

No pueden acogerse tampoco las personas arrendatarias o que integren la unidad familiar que ostenten el **derecho de usufructo o tengan la propiedad de una vivienda en territorio nacional**, (aunque sea una vivienda vacacional), salvo si sólo ostenta una cuota de propiedad por herencia o *«quienes, 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.»*

Se establece la posible exigencia de **responsabilidad a los arrendatarios que soliciten indebidamente las ayudas por los daños y perjuicios causados y los gastos generados**, sin perjuicio de otras posibles responsabilidades por su conducta (penales), en el caso de haberse beneficiado indebidamente de las medidas de ayuda previstas en esta norma (art. 7).

- **Medidas: reducción y/o aplazamiento de la renta.**

Las dos medidas que incorpora esta norma en cuanto al pago de la renta son una reducción o una moratoria (aplazamiento) que se aplican de forma automática o no en función de las características del propietario de la vivienda arrendada.

- a) **Arrendador que es una empresa o entidad pública de vivienda o un «gran tenedor», entendiendo por tal a la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros), o una superficie construida (no útil) de más de 1.500 m².**

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

La primera opción –y la deseable– es que **arrendador y arrendatario se pongan de acuerdo en las medidas** y se documente mediante la oportuna novación del contrato de arrendamiento.

Si no se alcanza tal acuerdo, el arrendador o propietario deberá comunicar en el plazo de siete días laborables su decisión, entre una de las alternativas que ahora indicamos. Es fundamental que este ofrecimiento del propietario pueda acreditarse y, por ello, debe realizarse por escrito y por un medio que permita probar el envío y, si es posible, también la entrega.

Las opciones son:

- i) **Reducción del 50% de la renta arrendataria** durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa de la crisis sanitaria, con un máximo en todo caso de cuatro meses.
 - ii) **Una moratoria o aplazamiento en el pago de la renta** que se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente ante la situación generada por el COVID-19, sin que pueda superarse el plazo de cuatro meses. Dicho aplazamiento no conllevará ningún tipo de penalización para el arrendatario y el pago de las cuotas aplazadas no conllevará interés alguno.
- b) **Arrendadores no incluidos en el supuesto anterior.** El arrendatario podrá solicitar, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, **el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta**, siempre

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.
www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

que no se hubiera alcanzado otro acuerdo entre las partes, como puede ser la condonación total o parcial del pago de la renta.

Recibida la solicitud, será **el arrendador quién tendrá que contestar en un plazo de siete días laborables, proponiendo las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento o**, en su defecto, las alternativas que éste plantea y, para el supuesto de que la parte arrendadora no acepte ningún acuerdo sobre el aplazamiento, la parte arrendataria podrá tener acceso al **programa de ayudas transitorias de financiación** que consisten en préstamos específicos avalados por el Estado de hasta seis mensualidades de renta, pudiéndose devolver en un plazo de hasta seis años, prorrogable por otros cuatro años más, sin devengo de gastos o intereses. También podrán tener acceso a esta financiación los arrendatarios que se hayan acogido a la moratoria antes comentada (art. 4) levantándose la moratoria y el fraccionamiento de cuotas preestablecido.

Os recordamos que va a ser fundamental una adecuada documentación de los posibles acuerdos que se formalicen al amparo de esta nueva norma, redactando contratos claros que regulen correctamente si se establece una condonación y/o un aplazamiento de la renta, incluyendo las cláusulas oportunas para que los pagos aplazados sean exigibles, por ejemplo, si el arrendatario deja la vivienda. Otra cosa puede ser fuente de procedimientos judiciales con el consiguiente coste temporal y económico que ello supone, que debe evitarse también por el más que probable atasco que, tras este periodo de parón obligatorio, van a sufrir juzgados y tribunales.

- **Otras medidas relacionadas con el alquiler de viviendas que establece el Real Decreto-ley.**

- i) **Ampliación del plazo de duración de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual por un plazo máximo de seis meses.** Se aplica previa

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.
www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

solicitud del arrendatario a los contratos que desde la entrada en vigor de este Real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma, finalice el periodo de prórroga obligatoria o tácita regulada en la LAU (arts. 9.1 y 10.1). En esta prórroga no se podrán modificar los términos y condiciones establecidos en el contrato.

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

- ii) **Suspensión extraordinaria de todos los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos** para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, siempre y cuando la persona afectada acredite ante el Juzgado tal situación.
- iii) **Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social frente a la posible dificultad de devolución por parte de los arrendatarios de aquellas obligaciones financieras contraídas** para el pago de la renta *«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.»* (Art. 10).
- iv) Se incluyen también **medidas de fomento y ayuda al parque público de viviendas de alquiler** (arts. 12 , 13 y 14).

Quedamos como siempre a vuestra disposición para cualquier cuestión o aclaración.

Zaragoza, a 2 de abril de 2020.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.
www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*