

RSM Alert

Novedades legales
COVID-19
Real Decreto-Ley 11/2020



CONSECUENCIAS DEL REAL DECRETO LEY 11/2020 EN RELACIÓN A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

El conjunto de medidas previstas en el Real Decreto Ley 11/2020 parten del supuesto subjetivo de que los beneficiarios de lo previsto en este Real Decreto, igual que los de otros anteriores a los que después nos vamos a referir estén en situación de vulnerabilidad. Pues bien, la vulnerabilidad no es exactamente igual para las previsiones de este Real Decreto Ley ya que varían según el supuesto que contemplen.

Vamos a ver separadamente estas medidas de apoyo siguiendo la sistemática del Real Decreto Ley y por tanto el capítulo primero que ya trata en su título el elemento subjetivo de “colectivos vulnerables”, estableciendo que este colectivo estará formado:

- a) Desempleados, personas afectadas por un ERTE, personas que haya reducido su jornada por motivo de cuidados, 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:
 - i) El límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (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) Aquellas personas cuya renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Ahora bien, no se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.

Una vez aclarado el elemento subjetivo del colectivo afectado por una situación de vulnerabilidad, veamos las distintas medidas:

RSM Alert

Novedades legales
COVID-19
Real Decreto-Ley 11/2020



1.- La primera medida que trata es la suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional requiriéndose que la situación de vulnerabilidad social o económica tenga su origen en los efectos de la expansión del COVID 19 y que esa situación de vulnerabilidad sea el elemento que imposibilita encontrar una alternativa habitacional para él y para los que con él convivan.

Como el supuesto de hecho que está contemplando es el de un procedimiento de desahucio actualmente suspendido por el propio estado de alarma resulta que lo primero que tiene que suceder es que se levante la suspensión de los términos y plazos procesales precisamente por la terminación del estado de alarma.

El procedimiento previsto es la comunicación de esta circunstancia en el procedimiento judicial lo que conlleva que se inicie una suspensión extraordinaria del lanzamiento o de la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estime oportunas y por un periodo máximo de seis meses desde el 1 de abril de 2020 es decir hasta el 1 de octubre de 2020.

El solicitante de la suspensión tendrá que justificar que se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica tal como y ya se ha definitivo al principio de esta nota a través de los documentos que exige el artículo 6 del Real Decreto Ley y que damos por reproducido.

2.- La segunda medida, que afecta a todos los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, con independencia de que el arrendatario no sea una persona en situación de vulnerabilidad económica, es la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento. De tal manera que, si finaliza su vigencia entre el 1 de abril de 2020 hasta dos meses después de que finalice el estado de alarma, estos contratos estarán sujetos a una prórroga forzosa por un período de seis meses máximo y siempre a solicitud del arrendatario. De forma contradictoria o por lo menos confusa en su redacción este artículo 2 termina diciendo que la solicitud de prórroga deberá ser aceptada por el arrendador a salvo de acordar con el arrendatario otras condiciones. En definitiva, deja abierta la libertad de pactos, pero sin embargo el dato que hay que tener en cuenta es el de que, si el arrendatario lo solicita, se extiende la duración del contrato en sus mismos términos durante seis meses.

3.- La tercera medida regulada es la moratoria o retraso de la deuda arrendaticia para personas en situación de vulnerabilidad económica sobrevenida como consecuencia del COVID 19, es decir de la legislación extraordinaria que esta infección ha producido tras decretarse el estado de alarma, siempre que el arrendador sea un gran tenedor de inmuebles. A estos efectos, se considera "gran tenedor de inmuebles" cualquier propietario de 10 o más inmuebles urbanos, excluidos garajes y trasteros, o una superficie construida en arrendamiento que supere 1500 m². La definición es totalmente arbitraria porque igual podía haber dicho 25 o 250 y desde luego incluye a las personas físicas y a las personas jurídicas

Previene la moratoria de forma automática, a falta de acuerdo, cuando el arrendador sea un gran tenedor de inmuebles. A pesar de que dicha solicitud se activa por parte del arrendatario, el arrendador puede escoger entre las siguientes dos alternativas:

- a) Una reducción del 50% de la renta por todo el tiempo que dure el estado de alarma y hasta un plazo máximo de cuatro meses desde que finalice.
- b) Una moratoria en el pago de la renta que se extenderá durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes hasta el límite de cuatro meses que se realizará mediante una comunicación mensual.

RSM Alert

Novedades legales
COVID-19
Real Decreto-Ley 11/2020



Dicha renta, objeto de la moratoria, se abonará en 36 plazos, que se contarán a partir de la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado. No obstante, esta alternativa solo será aconsejable para aquellos contratos que tengan una vigencia de al menos 36 meses desde la finalización del estado de alarma, más cuatro meses.

Estas dos alternativas no resultarán de aplicación, cuando el arrendatario ha tenido acceso al programa de ayudas transitorias previsto en el artículo nueve del Real Decreto Ley. Surge la incertidumbre de como el arrendador, tiene conocimiento de esta circunstancia, por lo que, entendemos que esta posibilidad debe hacerse constar expresamente en el acuerdo de moratoria.

4.- Para los arrendadores que no sean “un gran tenedor de inmuebles” este Real Decreto Ley invita a un acuerdo entre las partes sobre la base de aplazamientos temporales o condonaciones totales o parciales de la renta, que se deberán ser solicitados por el arrendatario antes del 1 de mayo de 2020. Por su parte, el arrendador podrá aceptar o no las condiciones que le solicita el arrendatario y si no las acepta en el plazo de 7 días, el arrendatario podrá acogerse al programa de ayudas transitorias de financiación que regula el artículo nueve del Real Decreto Ley.

5. La quinta medida regulada en el Real Decreto Ley, a la que ya nos hemos referido en los apartados anteriores, permite a los arrendatarios que se encuentren en una situación de vulnerabilidad, solicitar cobertura financiera para satisfacer los gastos de vivienda, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro sin que en ningún caso se devenguen ningún tipo gastos e intereses.

Dichas ayudas deberán dedicarse exclusivamente a pagar la renta de los arrendamientos de vivienda, pudiendo cubrir un importe máximo de seis mensualidades.

En resumen, en todos los supuestos en los que el arrendador no conceda una moratoria, o una condonación parcial respecto al pago de la renta, el arrendatario que se encuentre en una situación de vulnerabilidad podrá solicitar dicha cobertura financiera. También como hemos señalado anteriormente, si el arrendador es un gran tenedor de inmuebles, la moratoria se suspende si el arrendatario obtiene la cobertura financiera. En definitiva, en todo este proceso negociador, parece que lo más conveniente para el arrendatario es acogerse a esta quinta medida que soluciona con más plazo y menos carga financiera el pago de la renta.

El Real Decreto Ley de los Artículos 10 al 15, previene un nuevo Programa de Ayudas al alquiler denominado “Programas de Ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social en los alquileres de vivienda habitual”, que no es objeto de desarrollo en esta nota.

**TELÉFONO ATENCIÓN CONSULTAS
LEGALES, LABORALES, FISCALES Y
FINANCIERAS CRISIS COVID-19**

Madrid T +34 91 457 02 39
Barcelona T +34 93 418 47 47

**DIRECCIÓN EMAIL ATENCIÓN CONSULTAS
LEGALES, LABORALES, FISCALES Y FINANCIERAS
CRISIS COVID-19**

ready@rsm.es