



NOTAS CONJUNTAS RELATIVAS A LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR LOS RDL 11/2020 Y RDL 15/2020 EN RELACIÓN A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS.

PRIMERO. NOTAS RELATIVAS A LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR EL RDL 11/2020 DE 31 DE MARZO EN RELACIÓN A LOS ARRENDAMIENTOS.

1.- Ámbito de aplicación.

Exclusivamente a los arrendamientos de vivienda habitual.

Por tanto, no se aplica a los arrendamientos de uso distinto (local, almacén, garaje, viviendas no habituales).

2.- Ámbito subjetivo.

Fundamentalmente se dirige a la protección de arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19.

3.- Ámbito temporal de aplicación.

Las medidas del RDL se aplican, con carácter general, una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma.

Ámbito temporal de aplicación lógico habida cuenta de que durante la vigencia del estado de alarma está suspendida la tramitación de los procedimientos judiciales de desahucio.

4.- Medidas concretas.

4.a) Juicios de desahucio (por falta de pago pero también, se entiende, por expiración de plazo y por precario) en tramitación:

- Si está señalada la fecha de lanzamiento, se inicia la suspensión extraordinaria



de dicha diligencia.

- Si no estuviera señalada, pero sí iniciado el juicio, se suspende el mismo en el estado procesal que se encontrara por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor del RDL (es decir, el 1 de abril de 2020).

- Para que tales medidas se apliquen, el arrendatario deberá acreditar que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, debiendo concurrir ambos requisitos:

- Que el arrendatario pase a estar en situación de desempleo, ERTE, o haya reducido su jornada por motivos de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que suponga una pérdida sustancial de ingresos que en el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud de la moratoria no alcancen, con carácter general, tres veces el IPREM (límite que se incrementa en circunstancias especiales de existencia de hijos, personas mayores, dependencia, etc.).

- Que la renta arrendataria más gastos y suministros básicos (electricidad, gas, agua, calefacción, servicios de telecomunicación, gastos de comunidad...) resulte superior a igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar (arrendatario, cónyuge no separado, pareja de hecho inscrita, e hijos con independencia de su edad. No menciona a los ascendientes).

- Corresponde al arrendatario acreditar que se encuentra en situación de vulnerabilidad acreditando, ante el Juzgado la misma con la presentación de determinada documentación (la recogida en el art. 6 del RDL).

Si el Letrado de la Administración de Justicia entiende que concurre situación de vulnerabilidad, decretará la suspensión *“por el tiempo estrictamente necesario, atendiendo el informe de los servicios sociales”*.

- Pero también se permite que sea el arrendador quien acredite encontrarse en situación de vulnerabilidad como consecuencia del COVID-19.

En tal caso, el LAJ *“deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar”*.



Reproducimos el texto de la norma y advertimos de la posible inseguridad jurídica de la misma.

4.b) Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

- Se aplica a aquellos contratos cuyo plazo de vigencia, o sus prórrogas obligatorias o tácitas, termine bien durante el tiempo que debe aplicarse el presente RDL bien durante el término de dos meses posterior a la finalización del estado de alarma.

- Será el arrendatario quien pueda solicitar una prórroga máxima de seis meses. Solicitud que deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen por acuerdo otros términos.

Una primera lectura para sugerir que sin aceptación o acuerdo del arrendador, no hay prórroga.

4.c) Moratoria de deuda arrendaticia.

El RDL distingue dos situaciones distintas:

1.- Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.

a) Concepto de gran tenedor.

Persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m² en el plazo de un mes desde el 1 de abril de 2020.

b) Contenido de la medida.

Aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta (siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera pactado anteriormente).

En un plazo máximo de 7 días laborables (¿el sábado lo es?) el arrendatario deberá comunicar una de estas dos opciones:



- reducción del 50% de la renta arrendaticia durante la vigencia del estado de alarma “y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente” a la vista de la situación existente “con un máximo en todo caso de cuatro meses”.

- moratoria en el plago de la renta durante la vigencia del estado de alarma y mensualidades siguientes con el límite máximo de cuatro meses.

La renta deberá abonarse mediante fraccionamiento de las cuotas pasado el término antes citado durante al menos tres años (pero siempre dentro del plazo legal o prórrogas del arrendamiento). Tal suma no devengará ni penalizaciones ni intereses.

- Para ello, el arrendatario deberá encontrarse en la situación de vulnerabilidad antes relatada.

Pero se advierte (art. 6.3) que no existirá tal situación de vulnerabilidad cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que compongan la unidad familiar sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España (se establecen reglas aclaratorias en casos de copropiedad, herencia, etc.).

2.- Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales en el caso de arrendamientos no comprendidos en el apartado anterior.

a) Se otorga un plazo de un mes al arrendatario, a contar desde el 1 de abril de 2020, para solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta (salvo que hubiera existido pacto anterior).

Dicho arrendatario deberá estar en situación de vulnerabilidad ya descrita.

b) En el plazo de 7 días laborables el arrendador dará respuesta a la petición proponiendo en su caso las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento (o posibles alternativas).

c) Si la persona física arrendadora no acepta ningún acuerdo (no se entiende la falta de referencia a la persona jurídica arrendadora) el arrendatario podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación.

5.- Ayudas transitorias a la financiación.

5.a) El artículo 9 establece una línea de avales para las entidades bancarias a fin



de que éstas puedan ofrecer ayudas transitorias a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad con un plazo de duración de hasta seis años (prorrogables por cuatro más excepcionalmente) sin que devenguen gastos o intereses.

Serán ayudas finalista para el pago de una máximo de seis meses de renta.

5.b) Por su parte, el art. 10 regula otro programa de ayudas para los arrendatarios en situación de vulnerabilidad.

6.- Otras medidas.

Se mantiene la prohibición del corte de suministro de energía eléctrica, gas, agua, etc.

SEGUNDO. NOTAS RELATIVAS A LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR EL RDL 15/2020 DE 21 DE ABRIL EN RELACIÓN A LOS ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO DE VIVIENDA.

1.- Ámbito de aplicación.

Arrendamientos de uso distinto de vivienda (actividades industriales, comerciales profesionales, recreativas, asistenciales, culturales, docentes, viviendas de temporada) y arrendamientos de industria.

2.- Ámbito subjetivo.

Autónomos y pymes arrendatarios que cumplan las siguientes requisitos:

2.a) Autónomos

- Estar afiliado y en situación de alta a 14 de marzo de 2020 en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los trabajadores por cuenta propia, o autónomos, o de los trabajadores del mar, o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutivas del RETA.

- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del estado de alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente.

- Que, en otro caso, la facturación del mes natural anterior al que se solicitó el



aplazamiento se hubiera reducido en, al menos, un 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

2.b) Pyme

- Que no superen los límites establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital respecto de aquéllas que puedan formular balance abreviado (partidas del activo no superiores a cuatro millones de euros, cifra anual de negocio no superior a ocho millones de euros o más de 50 trabajadores).

- Que su actividad haya quedado suspendida en los términos expresados respecto a los autónomos.

- Que, en otro caso, la facturación hubiera sufrido la reducción también expresada respecto a los autónomos.

3.- Ámbito temporal de aplicación.

Desde el día siguiente a la entrada en vigor del RDL (es decir, desde el 23 de abril de 2020) aun cuando sus efectos se pueden producir desde la declaración del estado de alarma.

4.- Medidas concretas.

a) A diferencia del RDL 11/20 de 31 de marzo que establecía medidas respecto a desahucios y prórrogas de contratos de arrendamiento de vivienda habitual, en este caso no se contempla ninguna medida al respecto.

b) Moratoria de deuda arrendaticia.

Al igual que sucedía en el citado RDL 11/2020, se distingue entre gran tenedor y no gran tenedor.

b') El concepto de gran tenedor es el mismo (en síntesis, más de 10 inmuebles o una superficie construida de más de 1.500 m²).

- La medida concreta es moratoria automática en el pago de la renta mientras dure el estado de alarma y hasta que éste concluya con posibles prórrogas, una vez concluido, hasta un límite de cuatro mensualidades.

- Se producirá un fraccionamiento del pago en un plazo de dos años desde el término del estado de alarma o de las prórrogas indicadas.

- Se deja a salvo la posibilidad de que hubiera existido un acuerdo previo de



IBARRA

abogados y economistas

moratoria o reducción de renta.

b'') En los casos de no grandes tenedores no existe obligatoriedad por parte del arrendador de aceptar aplazamientos del pago de la renta (se establecen, no obstante, reglas para imputar la fianza al pago de la renta, pero siempre, insistimos por acuerdo con el arrendador).

b''') Se establece un plazo para realizar las solicitudes de un mes contado a partir de la entrada en vigor del RDL. E, igualmente, se establecen reglas sobre acreditación de los requisitos, así como sobre las consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento.