



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

MEDIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. RDL 11-2020 DE 1 DE ABRIL

En el BOE de 1 de abril, se ha publicado el [Real Decreto Ley 11/2020](#) por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, de la cual ya se ha dado traslado al colectivo, ahora bien, es necesario precisar algunas cuestiones en materia de Arrendamientos Urbanos, debiéndose hacer constar que todas las medidas reguladas en materia de arrendamientos, **SE REFIEREN ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A VIVIENDAS**, y que como indica el propio RDL, el objetivo en esta materia es responder a la situación de vulnerabilidad en que incurran **los arrendatarios de vivienda habitual** como consecuencia de circunstancias sobrevenidas debidas a la crisis sanitaria del COVID-19, especialmente aquellos que ya hacían un elevado esfuerzo para el pago de las rentas, pero también aquellos que, sin estar previamente en esa situación, se encuentren ahora en ella circunstancialmente. Asimismo, el RDL publicado diseña medidas de equilibrio que impiden que, al resolver la situación de los arrendatarios, se traslade la **vulnerabilidad a los pequeños propietarios**; y finalmente movilizar recursos suficientes para conseguir los objetivos perseguidos y dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad. Con estos objetivos, el real decreto-ley establece, entre otras medidas, la **suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual**. Además, se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica.

Los arrendamientos de uso distinto de viviendas quedan regulados por la Ley aplicable a los mismos según la fecha de su suscripción y por las condiciones o pactos contractuales efectuados entre las parte, quedando todos ellos excluidos del RDL 11/2020 de 1 de abril.

Entre las medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables cabe destacar las cuestiones siguientes:

1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

Una vez levantada la suspensión de todos términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio regulado en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, derivado de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado encontrarse en una **situación de vulnerabilidad**

social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, esta circunstancia será comunicada por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes y **se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento.**

Si no estuviese señalado, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 o por no haberse celebrado la vista, **se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista** hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un **periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley.**

2. Para que **opere la suspensión** a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de vulnerabilidad económica a que se refiere el artículo 5 del presente real decreto-ley, acompañando su escrito de los documentos a que se refiere el artículo 6.

Si el Letrado de la Administración de Justicia (Secretario Juzgado) **entendiera que concurre la situación de vulnerabilidad económica alegada, decretará la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que aquella se produjo por el tiempo estrictamente necesario, atendido el informe de los servicios sociales.** El decreto que fije la suspensión señalará expresamente que, transcurrido el plazo fijado, se reanudará el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 o señalará fecha para la vista.

3. A los efectos previstos en el **artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero**, (traslado a los Servicios sociales de la situación de vulnerabilidad) de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que **concorre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión.**

4. En caso de que el establecimiento de la suspensión extraordinaria a que se refiere el apartado 1 de este artículo **afecte a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19**, presentando el escrito y los documentos a los que dicho apartado se refiere, el Letrado de la Administración de Justicia 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.

5. Se entenderá que **concorre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en el apartado anterior por la mera presentación del escrito alegando la situación de vulnerabilidad económica sobrevenida.**

Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido 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 para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, **podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses**, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. **Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador**, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

Moratoria de deuda arrendaticia. Se establecen **medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19**, desde el artículo 3 hasta el artículo 9 del RDL, ambos incluidos.

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

La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, **podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor**, entendiéndose por tal la **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**, todo ello **en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, (1º de abril de 2020) el 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 conseguido ya con carácter voluntario por **acuerdo entre ambas partes**.

En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

1. 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**.

2. 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.

3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores resultará de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

4. **La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9**, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que **dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago**.

Definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual.

1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 requerirán la concurrencia conjunta, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, de los siguientes requisitos:

A) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler (**arrendatario**) **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:

1. Con carácter general, **el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM)**. (actualmente 537,84 Euros)
2. 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**.
3. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada **persona mayor de 65 años** miembro de la unidad familiar.
4. 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.

5. 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 A) será de **cinco veces el IPREM**.

B) Que la 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**. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

2. A los efectos de lo previsto en este artículo **se entenderá por unidad familiar** la compuesta por la **persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos**, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

3. 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**.

Se considerará que **no concurren** estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre **una parte alícuota de la misma** y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a 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.

Acreditación de las condiciones subjetivas.

1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere **el artículo 5 del RDL se acreditará por la persona arrendataria ante la persona arrendadora** mediante la presentación de los siguientes documentos:

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:**

1. **Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.**
2. **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.**
3. **Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente** para realizar una actividad laboral.
4. **Titularidad de los bienes:** nota simple del **servicio de índices del Registro de la Propiedad** de todos los miembros de la unidad familiar.
5. **Declaración responsable del deudor** o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

2. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a d) del apartado anterior, 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.

Consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas públicas para vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

1. La persona o personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos previstos en el artículo 5 del RDL, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidad, también, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de

obtener la aplicación de las medidas reguladas por este real decreto-ley.

Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores no comprendidos entre los recogidos en el artículo 4 como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19.

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo 5 del RDL, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta no sea ninguna de las comprendidas en el artículo 4 del RDL, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real decreto Ley y en los términos recogidos en los apartados 2 a 4 siguientes, el 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 acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.

2. Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

3. Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5 del RDL, ésta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9 del RDL.

El art. 9 del RDL como consecuencia de lo consignado en el párrafo anterior establece, una **aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.**

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda por parte de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta catorce años, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

2. Las ayudas transitorias de financiación serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de seis

mensualidades de renta.

3. A estas ayudas transitorias de financiación **podrán acceder todos aquellos arrendatarios** que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley.

Dicha Orden no precisará desarrollo normativo posterior para su aplicación y cumplirá en todo caso con la normativa de la Unión Europea en materia de ayudas de Estado.

Dada cuenta la casuística que se puede originar en la interpretación de este RDL ponemos en conocimiento del Colectivo, que los Servicios prestados por esta Corporación, siguen prestándose normalmente, a través de la modalidad de teletrabajo, por lo que el Colegiado puede contactar a través del Escritorio y telefónicamente, significándose que la vía más efectiva, para resolver dudas es a través del Escritorio del CAFMadrid.

Vº Bº LA PRESIDENTA



Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO



Benjamín Eceiza Rodríguez