

MEDIDAS CONTRA LA CRISIS DEL COVID-19 QUE AFECTAN A LOS ALQUILERES DE VIVIENDA HABITUAL.

Las diferentes administraciones, en su lucha por paliar los efectos nocivos que sobre los ciudadanos se están produciendo por la crisis sanitaria generada por el COVID-19, están aprobando una serie de medidas con un marcado carácter social, destinadas a evitar el “descalabro” económico de las personas con menores recursos.

Un claro ejemplo de ello son las medidas introducidas el 31 de marzo de 2020.

Aprobación del Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo del Gobierno de España publicado en el BOE en el día de ayer de medidas urgentes y complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

El presente informe se centra en las medidas adoptadas por el Gobierno reguladoras de los arrendamientos de vivienda habitual que estén dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y que se encuentren en vigor al tiempo de dictarse y publicarse el referido Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo.

Antes de comenzar con el contenido de la norma, es necesario delimitar a qué casos se aplica, y a cuáles no, es decir, determinar su ámbito de aplicación.

**a) Ámbito de aplicación de la regulación sobre arrendamientos
contenida en el Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo.**

En primer lugar, deben ser contratos de arrendamiento de vivienda habitual, entendiendo por tales, y en palabras de nuestra Ley de Arrendamientos Urbanos, “los que recaigan sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.

Es obligado, pues, en cuanto al primer requisito, determinar qué se entiende por “edificación habitable”. Así, nuestra jurisprudencia ha desarrollado dicho concepto, afirmando que será habitable:

*“una **edificación** cuando la misma sea **adecuada a servir las necesidades de morada o residencia, donde la persona o la familia desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo su hogar o sede de la vida doméstica, sin que este concepto sea trasladable propiamente a una habitación o dependencia que forma parte de una vivienda, pues la misma carece de los servicios mínimos y esenciales (baño, cocina, ...), y que sólo resultan suplidos por la concesión del derecho a utilizar en forma compartida, no en exclusiva, otras dependencias de las que simultáneamente se sirven los restantes ocupantes de la vivienda.***”
[Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid nº 315/2017 de 26 de septiembre].

El segundo de los requisitos se encuentra en el carácter permanente de la estancia, excluyendo, pues, los arrendamientos de temporada, puesto que no responden a una necesidad permanente y de larga duración de vivienda.

De nuevo, nuestra jurisprudencia ha establecido qué se entiende por necesidad permanente de la vivienda, no recayendo la nota distintiva en el

plazo que se regula en el contrato, sino al objeto, a la finalidad del arrendamiento.

“La nota esencial que caracteriza los arrendamientos de temporada a que se refiere, en su núm. 1º el art. 2 LAU para excluirlos de las normas reguladoras de la misma, y quedar sujetos, únicamente, a lo expresamente pactado y a las leyes comunes, es la de haberse convenido el uso y disfrute, mediante el pago de la renta correspondiente, de una vivienda o local de negocio durante un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquélla para que le sirva de habitual residencia familiar o un local donde establecer con carácter permanente un negocio o industria, sino para desarrollar de una manera accidental y en épocas determinadas, estas actividades negociales o para habitar transitoriamente” [Sentencia del Tribunal Supremo nº 1074/1999 de 15 de diciembre].

Por tanto, se puede concluir afirmando que las nuevas medidas adoptadas por el Gobierno de España referentes a los alquileres se aplican a arrendamientos cuyo objeto previsto en el contrato sea una vivienda habitual (vivienda completa, con todas sus estancias, que permitan a sus moradores desarrollar su vida de manera privada; no a arrendamientos que recaigan sólo sobre una habitación, con derecho a usar las zonas comunes de la vivienda junto con los otros, como son, por ejemplo, alquileres de pisos a estudiantes).

Y, como requisito añadido, que el arrendamiento sea permanente, no quedando pues englobados los alquileres por plazos de 6 meses, por ejemplo; o que lo sean sólo durante el curso escolar, o por motivos laborales durante el tiempo que dure el contrato de trabajo.

Expuesto lo anterior, pasamos a exponer las medidas concretas que se han adoptado en relación a los alquileres de vivienda habitual.

b) Medidas concretas contenidas en los artículos 1 a 15, ambos inclusive, reguladoras de los alquileres de vivienda habitual.

1- Suspensión de los desahucios y lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

La presente medida, que se aplicará una vez se levante el Estado de Alarma, implica las siguientes consecuencias:

- En los procedimientos judiciales en los que ya esté programado el desahucio, la las personas que debieran ser lanzadas de la vivienda, deberán acreditar, mediante escrito dirigido al Juzgado encargado del procedimiento, que se encuentran en situación de vulnerabilidad económica y social derivada de la crisis del COVID-19, para que desde el órgano judicial se ponga esta situación en conocimiento de los servicios sociales y se inicie la suspensión extraordinaria del lanzamiento.
- En los procedimientos en los que todavía no esté programado el desahucio, se suspenderá el curso de dichos procedimientos hasta que los servicios sociales adopten las medidas oportunas. La suspensión no podrá extenderse más de 6 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo.

*En cuanto a qué se entiende por situación de vulnerabilidad, vid. página 7 del presente informe.

2- Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

La presente medida se aplica, entre el 31 de marzo de 2020 que entró en vigor el Real Decreto-Ley 11/2020 hasta pasados 2 meses desde la finalización del Estado de Alarma, a los contratos cuyas prórrogas, legales o voluntarias, finalicen dentro de dicho período.

La medida implica que, dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, el arrendatario podrá solicitar al arrendador una prórroga extraordinaria de 6 meses en la duración del arrendamiento, durante los cuales seguirán vigentes y operativos los términos del contrato suscrito entre arrendador y arrendatario.

La prórroga de 6 meses deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que este y arrendatario pacten otra en diferentes términos.

3- Moratoria de deuda arrendaticia.

La presente medida presenta varias peculiaridades:

- La moratoria podrá ser solicitada por el arrendatario, cuando el arrendador sea:
 - o Empresa o entidad pública de vivienda.
 - o Arrendador gran tenedor, entendiendo por tal, la persona física o jurídica que sea propietaria de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros; o propietaria de una superficie construida de más de 1.500m².

- La solicitud deberá efectuarse en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo.
- Quedan a salvo de lo previsto sobre la moratoria los acuerdos adoptados entre arrendador y arrendatario en los que ya se hubiera pactado una suspensión en el pago; o una condonación total o parcial de la renta.
- El arrendador, una vez recibida la solicitud de aplazamiento en el pago de la renta por parte del arrendatario, deberá decidir en el plazo de 7 días hábiles (con exclusión de fines de semana y festivos) entre las siguientes opciones:
 - o Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma, y hasta un máximo de 4 mensualidades siguientes, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19.
 - o Una moratoria en el pago de la renta, durante el tiempo que dure el Estado de Alarma, y hasta un máximo de 4 meses de haberse finalizado el mismo. El aplazamiento se realizará, a partir de la siguiente mensualidad pagadera de la renta del arrendamiento, mediante un fraccionamiento de la renta dejada de abonar, durante un plazo de 3 años, o durante el plazo que reste de vigencia del contrato, y de sus sucesivas prórrogas legales o voluntarias.

*Las cantidades aplazadas que deban ser abonadas al arrendador, lo serán sin penalización ni intereses aplicables al arrendatario.

*La persona que pueda beneficiarse, tanto de la reducción del 50%, como de la moratoria en el pago del alquiler, podrá acceder al programa de ayudas de financiación previstas en

el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo -al que nos referiremos más adelante-, en cuyo caso, si recibiera dicha ayuda a la financiación, dejarán de estar operativas, tanto la reducción del 50% como la moratoria, desde la primera mensualidad en la que se reciban las ayudas.

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

En el presente apartado se establece qué requisitos deben cumplirse para entender que el solicitante de las ayudas o moratorias se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

Se trata de requisitos que deben concurrir de manera conjunta, es decir, en su totalidad, no pudiendo darse una concurrencia parcial.

- Que el solicitante se encuentre en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos.
- Que el nivel de ingresos de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud de la moratoria o ayuda no alcance:
 - o Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).
 - o Dicho límite del IPREM se incrementará:
 - En 0,1 veces 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.

- En 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
- 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 será de 4 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos por cada hijo a su cargo establecidos en los apartados anteriores.
- 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 será de cinco veces el IPREM.

*A día de hoy, el IPREM se cifra en: 537,84 euros mensuales.

- Que la renta arrendaticia, más gastos y suministros básicos, sea 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.

***Por Unidad Familiar se entiende:** 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.

*No se entenderá que existe situación de vulnerabilidad cuando al menos un miembro de la unidad familiar sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España, a no ser que acrediten no poder disponer de ella, por causa de separación o divorcio, o por causas ajenas a su voluntad.

5- Formas de acreditar la concurrencia de los requisitos anteriores.

- Para acreditar la 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.
- Para acreditar el 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.
- Para acreditar el número de personas que residen en la vivienda habitual:

- Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
- 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.
- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- Para acreditar la titularidad de los inmuebles, habrá que presentar la nota simple expedida por el Registro de la Propiedad.
- Por último, habrá que presentar una declaración responsable manifestando el cumplimiento de los requisitos expuestos en el anterior apartado 4 del presente informe. Dicha declaración responsable podrá presentarse también para acreditar, de manera expresa, la imposibilidad de acreditar los referidos requisitos del apartado 4 del presente informe.

6- Prórrogas y ayudas en el abono de la renta cuando el arrendador no es, ni entidad privada o pública de vivienda, ni un gran tenedor de vivienda.

Para la regulación que se pasa a exponer a continuación, el legislador estaba pensando en una persona física que complementa sus ingresos personales con las rentas que obtiene del arrendamiento de un inmueble que, por poner un ejemplo, podría identificarse con una persona que percibe una pensión de jubilación, que complementa dichos ingresos con las rentas que obtiene del arriendo del inmueble.

Para esos supuestos, en los que el arrendatario también podrá solicitar la moratoria en el abono de la renta arrendaticia o su fraccionamiento, el legislador ha adoptado las siguientes medidas:

- El plazo para la solicitud será de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de enero.
- La solicitud podrá hacerse, siempre que no exista un acuerdo previo entre arrendador y arrendatario para aplazar el abono, o condonar, todo, o parte de la renta.
- Recibida la solicitud, el arrendador dispondrá de 7 días hábiles -con excepción de fines de semana y festivos- para dar respuesta a la solicitud, indicando las condiciones del aplazamiento o fraccionamiento de la renta a abonar o, en su caso, las distintas alternativas que propone al arrendatario en relación con su solicitud.
- En el caso de que el arrendador no satisfaga la solicitud de su inquilino, este último dispondrá de un programa de ayudas transitorias de financiación. En cuanto a este programa de ayudas:
 - o Se desarrollará 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 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.
 - o Estas ayudas deberán destinarse únicamente al pago de la renta, y la cuantía tendrá un máximo de 6 mensualidades de la renta arrendaticia.
 - o Para poder solicitar estas ayudas, habrá que acreditar el cumplimiento de los requisitos previstos en el apartado 4 del presente informe.

7- Se crea el «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual».

Este programa se crea para hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

Las peculiaridades de este programa son las siguientes:

- La cuantía de esta ayuda será 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.
- Serán los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa.

8- Consecuencias de la aplicación indebida, por parte del arrendatario, de la moratoria en el abono de la renta, o en las ayudas públicas para vivienda habitual.

La finalidad de esta regulación por parte del Gobierno no es otra que la de combatir el fraude en la solicitud de las moratorias y ayudas públicas para el abono de la cuota de arrendamiento.

Conocedor el Gobierno de la picaresca de muchos ciudadanos, en el Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo, en su artículo 7, se regulan las consecuencias negativas para quienes hacen un uso fraudulento de las ayudas públicas y de los aplazamientos en el abono de la renta del alquiler.

Así, las personas que hayan sido beneficiadas por la moratoria en el abono de la renta, o hayan recibido ayudas públicas para satisfacer la misma sin reunir los requisitos a los que nos referimos en el apartado 4 del presente informe, 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.

En cuanto a los daños, perjuicios y gastos de los que serán responsables:

- El importe no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma.

Estas personas, también incurrirán en responsabilidad si 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.

9- Conclusión.

La finalidad de las medidas expuestas es clara, y es promover que ninguna persona sufra consecuencias más desfavorables que deriven de su propia situación de vulnerabilidad económica y social a causa de la grave crisis generada por el virus COVID-19.

Son medidas que se están adoptando con gran premura y que adolecen de problemas de juventud, que se verán materializados en la puesta en práctica de las mismas, por lo que posiblemente se creen conflictos entre las partes implicadas, muchos de ellos, derivados de la falta de información concreta y que responda a las necesidades reales de las personas y de los mercados financieros.

Por ello, desde Salvide Abogados, mantenemos nuestro firme compromiso en el estudio de las novedades legislativas que se van sucediendo en el tiempo, con el único fin de brindar a nuestros clientes y usuarios el mejor asesoramiento jurídico posible.

Para obtener más información sobre la actualidad normativa derivada de la crisis sanitaria generada por el virus del COVID-19, no dude en visitar nuestro apartado de "ACTUALIDAD" de nuestra página web en el siguiente enlace: <https://www.salvideabogados.com/actualidad/>