

COMUNICADO ARRENDAMIENTOS

Burgos, 2 de abril de 2020

INFORMACIÓN SOBRE LAS MEDIDAS EN MATERIA DE ALQUILER RECOGIDAS EN EL REAL DECRETO LEY 11/2020 de 31 de marzo, BOE 01/04/2020.

Con **entrada en vigor el día 2 de abril de 2020**, el Consejo de Ministros ha aprobado un paquete de medidas que refuerza, complementa y amplía las anteriormente adoptadas en otras normas.

Estas medidas son de carácter social, de carácter económico y de ajuste del funcionamiento de la Administración.

Nos interesan ahora sobre todo las referentes a los **ARRENDAMIENTOS**, y vaya por delante que el Gobierno de España ha sido, al menos en parte, sensible a las sugerencias y recomendaciones que la **CONFEDERACIÓN DE CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA Y ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS** le remitió anticipadamente ya con fecha del pasado 26/03/2020, y que publicamos junto con este informe.

Consecuencia de la nueva regulación, y con carácter temporal por la situación originada por el Covid-19, se establecen modificaciones sustanciales en los derechos de ambas partes, arrendadora y arrendataria, con consecuencias no menos trascendentes. Trataremos de simplificar las mismas y aclarar las posibilidades que abre el Decreto para ambas partes.

A modo de introducción y en la Exposición de Motivos se apuntan una serie de medidas de apoyo al alquiler de personas vulnerables, y teniendo en cuenta que el 85% de los arrendadores son personas físicas, particulares, con **un triple objetivo**:

1º Responder a situaciones de vulnerabilidad, consecuencia de circunstancias sobrevenidas debidas a la crisis sanitaria.

2º Diseñar medidas que mantengan el equilibrio de la relación entre arrendadores y arrendatarios, sin que la vulnerabilidad de los arrendatarios sea trasladada a arrendadores.

3º Movilizar los recursos suficientes para conseguir los objetivos perseguidos.

Es **IMPORTANTE** destacar y delimitar, inicialmente, que:

. Dichas medidas se refieren, de una parte, a ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS DE CARÁCTER HABITUAL.

. Se refieren, de otra parte, exclusivamente a “ARRENDATARIOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD”.

Quedarían fuera del ámbito de aplicación del RDL los arrendamientos de uso distinto de vivienda (locales, oficinas, garajes, etc.).

Las **medidas adoptadas en materia de arrendamientos** se refieren a:

1º- Suspensión de “lanzamientos” para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

2º- Prórroga extraordinaria de contratos de arrendamiento de vivienda.

3º- Moratoria de la deuda arrendaticia para personas en situación de vulnerabilidad económica.

4º- Nuevo programa de ayudas al alquiler.

5º- Se amplía la “moratoria de la deuda hipotecaria” a personas físicas arrendadoras que no perciban la renta arrendaticia en aplicación de las medidas a favor de los arrendatarios como consecuencia del estado de alarma.

También se articulan una serie de **medidas tendentes a incrementar la liquidez de los hogares**, que les permitan cumplir con sus obligaciones de pago, con acceso a préstamos sin interés y sin gastos, moratorias de préstamos no hipotecarios, incluso de consumo, ampliación de la posibilidad de rescatar planes de pensiones, etc.

Esperamos y deseamos que estas medidas se complementen con otras para el arrendador, en forma de **bonificaciones fiscales de ámbito nacional, regional o local**, que compensen, por la merma de sus ingresos, a los arrendadores que han llegado a acuerdos con sus inquilinos para reducciones de rentas, y para cuyo acceso sería también fundamental haber cumplido con este requisito que exige la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Veremos ahora con más detalle las diferentes medidas aprobadas.

1º.- SUSPENSIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO Y LOS LANZAMIENTOS PARA HOGARES VULNERABLES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL:

Una vez que finalice el estado de alarma o sus prórrogas, *previa solicitud y acreditación por el arrendatario de la situación de vulnerabilidad económica motivada por el Covid-19*, podrán **suspenderse temporalmente los plazos, juicios y lanzamientos**, hasta que se adopten las medidas por los servicios sociales, pero en todo caso por un **período máximo de seis meses** desde la vigencia del RDL (02/04/2020), es decir, hasta el 30 de octubre de 2020; y **sólo en dichos supuestos en los que concurriera la circunstancia de “vulnerabilidad”**.

¿Quién puede solicitar la suspensión procesal? Aquellas personas arrendatarias que acrediten ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida, como consecuencia de la situación extraordinaria creada por el COVID 19 y que no tengan alternativa habitacional.

¿Qué condiciones deberán concurrir en el arrendatario? El arrendatario deberá de cumplir con la definición de vulnerabilidad económica.

Además, también **el arrendador podrá alegar en su caso la concurrencia de su situación de vulnerabilidad económica**, en caso de impago por el inquilino, a fin de que dicha circunstancia fuere atendida al tiempo de fijar el plazo de suspensión extraordinario y las medidas de protección social a adoptar.

Comentario: *Lo anterior es la excepción a la norma, es decir, tras el estado de alarma **SÍ** se podrán presentar demandas de desahucio por falta de pago del alquiler, ahora bien, cuestión distinta será lo que proceda antes o después sobre la resolución de la situación y en atención a las circunstancias de vulnerabilidad que justifique la parte arrendataria de acuerdo con lo previsto en este decreto.*

Nada impide tampoco realizar por el arrendador otro tipo de reclamaciones que no lleven aparejado el lanzamiento o desalojo, es decir la reclamación judicial de las cantidades adeudadas.

2º.- PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL:

¿A qué contratos afecta? Se refiere a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que finalice la prórroga obligatoria o tácita en el período comprendido

desde la entrada en vigor del este Real Decreto (2 de abril de 2020) hasta DOS MESES después de la finalización del Estado de Alarma o sus prórrogas.

Podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una **prórroga extraordinaria por un período máximo de SEIS MESES**. Dicha prórroga deberá ser aceptada por el arrendador, es decir, le obliga, salvo que se fijen otras condiciones por acuerdo de ambas partes.

Comentario: *No se contemplan otros supuestos de finalización del arrendamiento por extinción de plazo por otras causas legales o contractuales, por ejemplo, fin del plazo de subrogación, etc. Tampoco se comprenden, en consecuencia, los contratos de arrendamiento de vivienda cuyo vencimiento fue anterior a la vigencia del RDL, en cuyo caso no sería de aplicación la prórroga de seis meses.*

3º.- MORATORIA O CONDONACIÓN DE LA RENTA PARA GRANDES ARRENDADORES:

¿Quién podrá solicitar una moratoria? La persona arrendataria de contrato de vivienda habitual (no local, oficina, almacén, etc.) que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica causada por el COVID-19.

¿Qué plazo otorga la Ley para solicitar el aplazamiento? Un mes contado desde el 2 de abril de 2.020.

¿A qué arrendadores se podrá solicitar la prórroga? A aquellos arrendadores que sean una empresa o entidad pública de vivienda y a los grandes tenedores de viviendas. No a los pequeños arrendadores, particulares que tengan arrendadas 10 o menos inmuebles urbanos.

¿Qué debe entenderse por gran tenedor? A aquellas personas físicas o jurídicas que sean titulares de más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros) o dispongan de una superficie construida de más de 1.500 m².

¿A qué tipo de moratoria se refiere el texto legal? A un aplazamiento extraordinario y temporal en el pago de la renta o la condonación del 50%, siempre que no se hubiera conseguido con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes con anterioridad.

¿Y si no hubiera acuerdo con el arrendador? El arrendador deberá optar por alguna de estas dos decisiones comunicándoselo al arrendatario, en un **plazo de 7 días laborables**:

- Una **reducción del 50% de la renta arrendaticia** 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, con un máximo de 4 meses.

- Una **moratoria en el pago de la renta arrendaticia**, a aplicar de manera automática y durante el tiempo que dure el estado de alarma, y a las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente, hasta un máximo de 4 meses. Dicha renta se aplazará mediante el fraccionamiento de cuotas durante al menos 3 años, contados a partir de cuando finalice el estado de alarma o a partir de la finalización del plazo de los 4 meses citados y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento.

Por supuesto, la medida no devenga intereses a favor del arrendador ni podrá haber penalizaciones.

La moratoria se levanta si el arrendatario accede a la financiación prevista en el decreto.

4º.- REQUISITOS PARA LA PARTE ARRENDATARIA que han de concurrir, conjuntamente, para la obtención de la moratoria o ayudas al alquiler de viviendas, su ACREDITACIÓN, y CONSECUENCIAS DE LA INDEBIDA APLICACIÓN, en su caso, por dicha parte arrendataria.

¿Qué se entiende por SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD? El artículo 5 del Decreto establece la necesidad de que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que el arrendatario este en situación de ERTE (Expediente Regulación Temporal de Empleo), reducción de jornada, u otros motivos que supongan una **pérdida sustancial de ingresos**, no alcanzando los ingresos de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud de la moratoria el límite de 3 veces el IPREM (incrementado con determinados porcentajes en función de hijos o discapacitados).
- b) **Que la renta arrendaticia más los gastos y suministros básicos sean iguales o superiores al 35 % de los ingresos netos de la unidad familiar.** 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.

¿Qué se entiende 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.

No se entenderá que hay situación de vulnerabilidad 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, salvo que:

- . Sea propietario solamente de una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión *mortis causa* sin testamento.
- . O que acredite 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.

¿Cómo se realiza por el arrendatario la ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS NECESARIOS?

El **artículo 6** del Real Decreto establece que la concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 5 se acreditará por la persona arrendataria ante la persona arrendadora mediante la presentación de los siguientes documentos:

. **Situación legal por 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.

. En los **supuestos de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia**, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o por el órgano competente de la comunidad autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

. Número de personas que habitan 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 y a los 6 meses anteriores.
- Declaración oficial de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral

. **Titularidad de los bienes:** Nota simple del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

. **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 el solicitante de la moratoria no pudiera aportar alguno de los documentos exigidos, podrá sustituirlos mediante una **declaración responsable** que incluya justificación expresa de los motivos que impiden tal aportación.

Tras la finalización del estado de alarma dispondrá de 1 mes para la aportación de los documentos.

¿Qué consecuencias tendrá la APLICACIÓN INDEBIDA POR EL ARRENDATARIO DE LA MORATORIA EXCEPCIONAL? Será responsable 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 que pudieran dar lugar.

5º.- MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL Y TRANSITORIA DE LAS CONDICIONES CONTRACTUALES DE ARRENDAMIENTOS EN CASO DE OTROS ARRENDADORES (distintos de empresas, entes públicos y grandes tenedores), PEQUEÑOS ARRENDADORES:

El texto legal hace referencia a la **persona física arrendadora** y no hace referencia a las personas jurídicas que no tengan la condición de “grandes tenedores”.

La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, podrá solicitar del arrendador, el **aplazamiento** temporal y extraordinario en el pago de la renta, si antes no se hubiese acordado voluntariamente entre ambas partes el mismo o la condonación total o parcial de la renta. El **plazo** para solicitarlo será de un mes, contado desde el día 2 de abril de 2.020.

El arrendador comunicará al arrendatario, en un plazo de 7 días laborables, las **condiciones del aplazamiento** de la deuda que acepta o, en su defecto, las **posibles alternativas** que plantea en relación con las mismas. **En defecto de pacto**, la parte arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación.

6º.- REGULACIÓN DE LOS AVALES para la cobertura por cuenta del Estado de la FINANCIACIÓN A ARRENDATARIOS en situación de vulnerabilidad y el nuevo programa de ayudas en los alquileres de vivienda habitual y a las personas en situación de desahucio o lanzamiento:

En el artículo 9 del Real Decreto se establece una línea de avales con cobertura del Estado para que las entidades bancarias puedan ofrecer **ayudas transitorias de financiación** a personas en situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta 6 años, prorrogable por otros 4, sin devengo de intereses ni gastos, pudiendo cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

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 6 mensualidades** de renta.

Comentario: *Habida cuenta del declarado carácter finalista de las ayudas transitorias de financiación, “debiendo destinarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda” se regulan las consecuencias de la aplicación indebida, en su caso, por la parte arrendataria, para la obtención de las ayudas públicas, (indemnización de daños y perjuicios en ningún caso inferior al beneficio indebidamente obtenido) sin embargo no se contemplan consecuencias frente al particular arrendador que resultare igualmente perjudicado por dicha conducta de la parte arrendataria, ni se exige requisito alguno a la parte arrendataria destinataria de las ayudas a fin de acreditar el cumplimiento del destino o fin de la ayuda obtenida, es decir, justificar estar a corriente de pago del alquiler.*

El **artículo 10** regula un nuevo **Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual**, mediante adjudicación directa de ayudas al alquiler en cuantía de hasta 900 €/mes o hasta el 100% del principal e intereses del préstamo suscrito para el pago del alquiler.

El **artículo 11** regula a su vez el nuevo **Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables**, con el objetivo de facilitar una solución habitacional inmediata a estos colectivos.

Para finalizar, el **artículo 12** regula la modificación del **Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler**, facilitando ayudas destinadas a que las administraciones públicas incrementen el parque público de viviendas en alquiler o cesión en uso social.

Burgos, 2 de abril de 2020.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta que, como ya le hemos informado, deberá realizarse por teléfono u otros medios telemáticos hasta la finalización del Estado de Alarma.

ES RESPONSABILIDAD DE TODOS CONTENER LA PROPAGACIÓN DEL CORONAVIRUS, Y EVITAR EL COLAPSO DEL SISTEMA SANITARIO.

Para **contactar con la CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE BURGOS** le recomendamos utilice los números de contacto o correos electrónicos habituales.

info@camaraurbanaburgos.com Tfno. 947 20 17 54

Administración de Comunidades:

680 35 36 54 olga@camarapropiedadburgos.com

626 50 13 50 conrado@camfianza.com

Administración de Arrendamientos:

626 61 06 57 isabel@camfianza.com

lourdes@camfianza.com

Fianzas:

947 20 17 54 pilar@camarapropiedadburgos.com

Servicio Jurídico:

947 20 17 54 jose@camarapropiedadburgos.com

Atención al socio:

947 20 17 54 info@camarapropiedadburgos.com