

PANDEMIA Y MORATORIA ARRENDATICIA *

*Pascual Martínez Espín***
Catedrático de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 03 de abril de 2020

RESUMEN

Este “paper” tiene por objeto analizar las novedades, tan reclamadas (se estima que podrían beneficiar a más de medio millón de familias), que aporta el capítulo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo. En particular, se analizan medidas dirigidas al apoyo al alquiler de personas vulnerables.

COMENTARIO

Los **objetivos** de esta norma son:

Primero, responder a la situación de vulnerabilidad en que incurran los arrendatarios de vivienda habitual como consecuencia del COVID-19.

Segundo, diseñar medidas de equilibrio que impidan que, al resolver la situación de los arrendatarios, se traslade la vulnerabilidad a los **pequeños propietarios**.

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social” y dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y a la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2019-GRIN-27198, denominado “Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco” (GIPAC) y a la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana, en base a la Propuesta de Resolución Provisional de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección General de Universidades, Investigación e Innovación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de 5 de diciembre de 2019.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4466-7128>



Y, tercero, movilizar **recursos suficientes** para conseguir los objetivos perseguidos y dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad.

La norma establece **cuatro tipos de medidas**:

- la **suspensión de lanzamientos** para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.
- la **prórroga extraordinaria de los contratos** de arrendamiento de vivienda habitual.
- la **moratoria de la deuda arrendaticia** en forma de microcréditos.
- Por último, se incorpora un **nuevo programa de Ayudas al Alquiler y una línea de avales** con el ICO.

Analicemos estas cuestiones:

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

Se contemplan dos situaciones:

En primer lugar, **suspensión del lanzamiento**. Si **estuviera señalada la vista**, 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, la persona arrendataria que acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida, 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**.

En segundo lugar, **suspensión del procedimiento de desahucio**. Si no estuviese señalada la vista, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 LEC (requerimiento previo al lanzamiento para desalojo o pago) o no se hubiese celebrado la misma, **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.

En ambos casos, para que opere la suspensión la persona arrendataria **deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica**.

Cuando la suspensión extraordinaria afecte a **arrendadores** que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de **vulnerabilidad social o económica sobrevenida** 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.

Si el Letrado de la Administración de Justicia 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**.

Cuando la notificación de la resolución contenga fecha para el lanzamiento, a los efectos previstos en el artículo 150.4 LEC, se dará traslado a los servicios sociales, y se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria o arrendador por la mera presentación de la solicitud de suspensión o alegación de la situación de vulnerabilidad económica sobrevenida.

2. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual
Podrá solicitarse 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, finalice el periodo de prórroga obligatoria o el periodo de prórroga tácita**.

La duración prórroga será por un **periodo máximo de seis meses**. La finalidad de esta prórroga es evitar la subida de precios del alquiler. Sin embargo, esta solicitud de prórroga extraordinaria **deberá ser aceptada por el arrendador**, con lo que queda en manos del propietario.

3. Moratoria de deuda arrendaticia

3.1. En caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda

Cuando el arrendador sea una empresa, 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, el arrendatario podrá solicitar **en el plazo de un mes** desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, **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 defecto de acuerdo, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el **plazo máximo de 7 días laborables**, su decisión entre las siguientes alternativas:



- a) **Una quita del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes con un máximo en todo caso de cuatro meses.**
- b) **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, **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 de alarma, 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**.

Esto resultará de aplicación a **todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda, y esta moratoria lo es sin perjuicio del programa de ayudas transitorias de financiación.**

3.2. Requisitos de vulnerabilidad

Se exige la **concurrencia conjunta**, a los efectos de obtener moratorias o ayudas, de los requisitos siguientes:

- a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler 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,**
- b) No superar un **límite cuantitativo** de renta en la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:
 - i. Con carácter general, el **límite de tres veces** el IPREM.
 - ii. 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. Se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.



- iv. En caso de discapacidad superior al 33 por ciento, el límite 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 será de cinco veces el IPREM.
- c) 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.

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.

Son exclusiones 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.
- cuando el derecho recaiga únicamente sobre **una parte alícuota de la misma** y se haya obtenido por sucesión testamentaria o intestada.

En cambio, no están excluidos quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de esta 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.



3.3. Acreditación de circunstancias subjetivas

El arrendatario deberá presentar, para acreditar las circunstancias, 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:
 - i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - ii. 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.
 - iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- d) Titularidad de los bienes: Se exige tanto la nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar, como las escrituras de compraventa de la vivienda habitual, de la vivienda en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.
- e) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler, deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.
- f) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

En caso de imposibilidad de aportar alguno de los documentos, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos 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.

3.4. Consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria

El beneficiario de la moratoria sin reunir los requisitos 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 otras responsabilidades a pudiera dar lugar.

El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria.

3.5. Moratoria en caso de pequeños arrendadores

Cuando se trate de pequeños arrendadores, el arrendatario podrá solicitar en el plazo de un mes desde la entrada 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. El arrendador 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.

Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento, el arrendatario podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación que mencionamos a continuación.

4. Línea de avales (subsidiaria a la moratoria arrendaticia)

Mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta catorce años, 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 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 (a coste cero)**.

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

Este programa tendrá por objeto la concesión de **ayudas al alquiler**, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida. Este programa tendrá la



finalidad de 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**. Para acreditar tal extremo, se podrá adjuntar un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes.

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 las Comunidades Autónomas las que determinen la **cuantía exacta de estas ayudas**, dentro de los límites establecidos para este programa.

Por último, se procede a la sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por 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.

5. Conclusiones

- Quedan suspendidos, desde el 2 de abril y hasta seis meses después de que finalice el estado de alarma, todos los desahucios, y también quedan prorrogados automáticamente todos los contratos de alquiler con vencimiento próximo.
- El Estado ofrece microcréditos públicos a interés 0 para inquilinos que podrán ser devueltos en un plazo de 6 años, ampliables a 10 si tienen dificultades.
- Podrán acceder a esos microcréditos todas las personas en paro, trabajadores con reducción de jornada, víctimas de un ERTE o autónomos que vean su actividad significativamente recortada.
- Si hay inquilinos que, aún después de haber accedido a los microcréditos no pueden hacer frente a los pagos de alquiler, todos ellos contarán con la ayuda del Gobierno.
- Las medidas distinguen también entre pequeños propietarios y grandes tenedores o fondos buitres. Todos los pequeños propietarios van a recibir la renta íntegra. Los grandes tenedores, sin embargo, van a asumir una parte mediante quitas del 50% o reestructuraciones para que el inquilino pueda pagarlo durante tres años.