INCIDENCIA EN EL ÁMBITO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS PARA HACER FRENTE A LA SITUACIÓN DERIVADA DEL COVID-19

Como consecuencia del impacto económico y social derivado de la crisis provocada por el COVID-19, se han publicado diferentes normas mediante las que el Gobierno adopta una serie de medidas de urgencia para responder a estas circunstancias excepcionales.

En concreto, y en lo que a los contratos de arrendamientos respecta, se han previsto una serie de medidas recogidas en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (en adelante, RD 15/2020), para los arrendamientos de uso distinto de vivienda.

Por otro lado, a través del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19[1] (en adelante, RD 11/2020), se establece otra serie de previsiones en relación con los arrendamientos de vivienda.

Asimismo, es importante tener en cuenta que las comunidades autónomas están aprobando medidas complementarias en materia de arrendamiento.

A continuación, se expondrán brevemente los aspectos más relevantes de las disposiciones adoptadas en las mencionadas normas en esta materia.

1. ARRENDAMIENTOS DE LOCAL COMERCIAL O DE INDUSTRIA

1.1. BENEFICIARIOS

Podrán acceder a las medidas previstas en el RD 15/2020 los arrendatarios que tengan la condición de autónomos o PYMES, que tengan afecto el inmueble a su actividad económica y que cumplan los siguientes requisitos:

- En el caso de los Autónomos:

  a) Que en el momento de la declaración del estado de alarma[2] (14 de marzo) estuvieran afiliados y en situación de alta en el RETA o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA; y

  b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la medida prevista en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

     O en su lugar, si su actividad no se ha visto directamente suspendida por obligación establecida en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que dicho autónomo haya experimentado una reducción de la facturación del

[1] Modificado en materia de arrendamientos por el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

[2] Declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

- En el caso de las PYMES:

  a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257 de la Ley de Sociedades de Capital[3], esto es:

     i. Que el activo no supere los 4.000.000 euros;

     ii. que el importe neto de la cifra anual de negocios no supere los 8.000.000 euros; y

     iii. que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 50.

  b) Y del mismo modo que en el caso anterior, que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de lo establecido en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

     O en su lugar, si su actividad no se ha visto directamente suspendida por la previsión establecida en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que se haya experimentado una reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

Los arrendatarios deberán justificar el cumplimiento de los anteriores requisitos a los arrendadores mediante la presentación de la siguiente documentación:

- La reducción de la facturación mediante la presentación de una declaración responsable, en base a la información contable y de ingresos y gasto. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.

- La suspensión de actividad se acreditará mediante certificado expedido por la AEAT 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.

1.2. MEDIDAS ADOPTADAS

Las siguientes medidas previstas por el RD 15/2020 se aplicarán únicamente en el caso de que no exista un acuerdo previo entre las partes sobre aplazamiento o reducción de la renta.

Será aplicación una de las siguientes medidas en función de que el arrendador sea:

A. GRAN TENEDOR, EMPRESA O ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA

[3] Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda (entendido por esto, la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m^2) o una empresa o entidad pública de vivienda, el arrendatario podrá solicitar al arrendador, en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del RD 15/2020 (esto es, 23 de abril), una moratoria del pago de la renta, que el arrendador estará obligado a aceptar.

Esta moratoria se extenderá durante la vigencia del estado de alarma y, en caso de seguir siendo necesario por el impacto provocado por el COVID-19, se extenderá durante las mensualidades siguientes, que serán prorrogables una a una. En ningún caso podrán superarse los 4 meses de moratoria.

Una vez superada la situación o los 4 meses permitidos, los arrendatarios deberán devolver las cuotas impagadas mediante su fraccionamiento durante, al menos, los siguientes 2 años de vigencia del contrato. En caso de que la duración del contrato y sus prórrogas sea inferior a 2 años, se devolverán en un plazo inferior.

Esta moratoria no supondrá para el arrendatario ninguna penalización ni el devengo de intereses y comenzará a partir de la siguiente mensualidad.

B. RESTO DE ARRENDADORES

Cuando el arrendador no sea gran tenedor o empresa o entidad pública de vivienda, se prevé un mecanismo de negociación, en el que el arrendatario podrá solicitar en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del RD 15/2020 (como ya hemos dicho, 23 marzo), el aplazamiento temporal y extraordinario de la renta al arrendador.

Sin embargo, en este supuesto, el arrendador no tendrá obligación de aceptarlo.

Se prevé en este caso, la posibilidad de utilizar la fianza como pago de las mensualidades. En este caso, el arrendatario estará obligado a devolver la fianza en el plazo de 1 año desde la formalización del acuerdo. Si la duración restante del contrato fuera inferior, este plazo se reducirá en consecuencia.

2. ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

2.1 BENEFICIARIOS

El RD 11/2020 prevé estas medidas para arrendatarios de vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia del COVID-19.

Para poder acceder a las medidas de moratoria y ayudas públicas previstas en dicho RD 11/2020, el arrendatario debe reunir los siguientes requisitos:

a) Que pase a estar en situación de desempleo, 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[4], en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (por sus

[4] 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.

siglas, IPREM), esto es, 1.613,52 euros al mes[5]. Este límite se modificará dependiendo de las circunstancias concretas de la unidad familiar[6].

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos[7], resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Se entenderá que no existe situación de vulnerabilidad económica a los efectos de acceder a la moratoria y las ayudas públicas, cuando el arrendatario o cualquiera de las personas que componen la unidad sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A excepción de que:

i. el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda y se haya obtenido por sucesión hereditaria; o

ii. se acredite la no disponibilidad de la vivienda 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.

El arrendatario deberá acreditar documentalmente al arrendador el cumplimiento de tales requisitos mediante la aportación, según cada caso, de: certificado de desempleo donde figure la cantidad percibida, certificado de la AEAT del cese de actividad declarado por el interesado, libro de familia, certificados de empadronamiento y discapacidad, nota simple del Registro de la Propiedad de los

[5] El IPREM mensual establecido para el año 2020 y publicado en la Ley de Presupuestos, es de 537,84 euros.

[6] 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.

Este límite se incrementará 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 previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

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 i) será de cinco veces el IPREM.

[7] 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.

miembros de la unidad familiar y declaración responsable del arrendatario manifestando que cumple los requisitos de vulnerabilidad.

En caso de que el arrendatario no pueda aportar alguno de los documentos necesarios, expondrá en la declaración responsable los motivos y, tras la finalización del estado de alarma, deberá aportarlos.

2.2 SUSPENSION DE LOS PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO Y DE LOS LANZAMIENTOS

Una de las medidas establecidas consiste en, una vez finalice el estado de alarma y con ello, se levante la suspensión de los términos y plazos procesales, se proceda a la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos por impago del alquiler para los arrendatarios de vivienda en situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional.

Para ello, el arrendatario deberá solicitarlo al Letrado de la Administración de Justicia, acreditando el cumplimiento de los requisitos de situación de vulnerabilidad.

Esta suspensión se acordará por el período estrictamente necesario, con una duración máxima de 6 meses, desde la entrada en vigor del RD 11/2020 (esto es, 2 abril de 2020).

2.3 PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Los arrendatarios con contratos de arrendamientos de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU del 1994), cuyo vencimiento tenga lugar entre la fecha de entrada en vigor del RD 11/2020 (2 de abril) y hasta 2 meses desde la finalización del estado de alarma decretado, tendrán derecho a solicitar la prórroga del contrato hasta un máximo de 6 meses. Durante la prórroga, se seguirán aplicando las mismas condiciones acordadas para el contrato en vigor.

El arrendador se verá obligado a aceptarlo, salvo que las partes lleguen a otro acuerdo.

En el caso de esta medida, no será necesario cumplir los requisitos de la situación de vulnerabilidad.

2.4 MORATORIA DEL PAGO DE LA CUOTA ARRENDATICIA

Las medidas son diferentes en función de si el arrendador es:

A. GRAN TENEDOR, EMPRESA O ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA

Los arrendatarios de vivienda habitual, sujetos a la LAU del 1994, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica en los términos establecidos y cuyos arrendadores sean grandes tenedores de viviendas o empresa o entidad pública de vivienda, podrán solicitar en el plazo de 3 meses[8] desde la entrada en vigor del RD 11/2020 (2 de abril) el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

[8] Plazo modificado por el Real Decreto-ley 16/2020 de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

Asimismo, se aplicará a 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.

Recibida la solicitud, el arrendador, en el plazo de 7 días laborables, deberá haber escogido y comunicado al arrendatario entre:

a) Una reducción de la renta del 50%; o
b) El aplazamiento del pago de la renta. En este caso, las cantidades se devolverán de forma fraccionada durante al menos, 3 años y no se aplicarán al arrendatario penalidades ni el devengo de intereses.

Ambas opciones se extenderán hasta que finalice el estado de alarma, o incluso los siguientes meses, prorrogable mes a mes, si se acredita que el plazo resulta insuficiente dada la situación de vulnerabilidad, y hasta un máximo de 4 meses.

Esta previsión podrá adoptarse en la medida en que no existiera un acuerdo previo entre las partes en este sentido.

En caso de que el arrendatario al que se le haya otorgado una moratoria, resulte beneficiario de las ayudas transitorias de financiación para el pago de vivienda, la moratoria se alzará y se procederá a la devolución de las cantidades mediante su fraccionamiento, desde el momento en que el beneficiario tenga a su disposición la financiación para hacer frente al pago del alquiler.

B. RESTO DE ARRENDADORES

En caso de que el arrendador no sea gran tenedor de vivienda, empresa o entidad pública de vivienda, el arrendatario en situación de vulnerabilidad podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario del pago, en el plazo de 3 meses[9] desde el 2 de abril.

Recibida la solicitud, el arrendador deberá responder en el plazo de 7 días laborables. Sin embargo, en este caso podrá oponerse a la misma.

Esta posibilidad opera en la medida que no exista un acuerdo previo entre las partes sobre moratoria o reducción de renta.

2.5 OTRAS MEDIDAS

En el RD 11/2020 se incluyen otras ayudas para los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.

En este sentido, se autoriza una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias ofrezcan financiación a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad como consecuencia del COVID-19. Esta financiación deberá destinarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrá cubrir un máximo de 6 mensualidades. Estas cantidades deberán devolverse en un plazo de hasta 6 años, que se podrán prorrogar excepcionalmente hasta 4 años más. Y no devengarán ningún interés ni gasto para el arrendatario.

[9] Plazo modificado por el Real Decreto-ley 16/2020 de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

Se prevén asimismo, unas ayudas al alquiler mediante la adjudicación directa de hasta 900 euros al mes, para los arrendatarios que cumplan los requisitos de vulnerabilidad.

3. RESPONSABILIDAD DE LOS BENEFICIARIOS POR APLICACIÓN INADECUADA

Tanto el RD 15/2020 como el RD 11/2020, establecen expresamente la responsabilidad en que incurrirán los beneficiarios de las medidas que ambas normas prevén, cuando se hayan aplicado sin cumplir los requisitos previstos para cada caso.

En este sentido, serán responsables los beneficiarios indebidamente de los aplazamientos temporales y extraordinarios, los que se beneficien de las ayudas públicas para atender al pago de las rentas y asimismo, los que busquen situarse o mantenerse deliberadamente en un supuesto de vulnerabilidad.

Esta responsabilidad abarcará los daños y perjuicios que hayan podido producirse y los gastos ocasionados por la aplicación de estas medidas extraordinarias, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden en que se puedan incurrir por esta conducta.

4. CONSECUENCIAS FISCALES

Es importante tener en cuenta que las modificaciones en los contratos de arrendamiento por aplicación de las anteriores medidas o por posibles acuerdos suscritos entre las partes, podrán tener consecuencias fiscales con relación al pago de impuestos, pues su aplicación podrá verse modificada en función del acuerdo o medida adoptado en cada caso.

5. VIGENCIA DE LAS NORMAS

La entrada en vigor de las normas recogidas en el RD 11/2020 es el 2 de abril de 2020 y mantendrá su vigencia hasta el mes siguiente a la finalización del Estado de Alarma. No obstante aquellas medidas que, de conformidad con este Rea Decreto-ley, tengan un plazo determinado de duración, se sujetarán al mismo.

Las medidas previstas en el RD 15/2020 están en vigor desde el 23 de abril de 2020.

Madrid, 29 de abril de 2020