

El covid-19 y los arrendamientos urbanos

Virginia Arce Aguilar
Abogada

www.arceysaizabogados.com

Medidas frente a las consecuencias económicas en los arrendamientos urbanos por covid-19

VIVIENDA: DIAPOSITIVAS 3 a 12

- Norma: Real Decreto Ley 11/2020
 - VIGENTE DESDE 2 DE ABRIL de 2020

LOCALES: DIAPOSITIVAS 13 a 15

- Norma: Real Decreto Ley 15/2020
 - VIGENTE DESDE 23 DE ABRIL DE 2020

VIVIENDA HABITUAL: PARTES AFECTADAS

- ARRENDADORES: Diferencia dos grupos:
 - 1°.- Aquellos arrendadores que sean:
 - Empresas
 - Entidades públicas
 - Persona física o jurídica gran tenedor:
 - Que tenga mas de 10 inmuebles (no computan trasteros ni garajes)
 - Que sus inmuebles sumen más de 1.500 m²
 - 2°.- El resto de arrendadores
- ARRENDATARIOS: Diferencia dos grupos:
 - Arrendatarios vulnerables según el art 5 del RDL 11/2020
 - El resto de arrendatarios

ARRENDATARIO VULNERABLE: ART 5

- ES NECESARIO QUE SE DEN ESTOS DOS REQUISITOS DE FORMA CONJUNTA:
- 1º.- Estar en SITUACIÓN de:
 - PARO
 - ERTE
 - REDUCCIÓN DE JORNADA POR MOTIVO DE CUIDADOS
 - CIRCUNSTANCIAS SIMILARES QUE SUPONGAN PERDIDA DE INGRESOS
- Como CONSECUENCIA de lo anterior, pérdida de ingresos del conjunto de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud de la moratoria: estos ingresos que se han reducido no deben superar:
 - 3 veces el IPREM
 - INCREMENTADO EN 0,1% POR HIJO A CARGO
 - INCREMENTADO EN 0,15% POR HIJO A CARGO EN FAMILIA MONOPARENTAL
 - INCREMENTADO EN 0,1% POR CADA MIEMBRO MAYOR DE 65 AÑOS
 - 4 veces el IPREM si hay algún miembro en la unidad familiar (MÁS ANTERIORES INCREMENTOS POR HIJOS O MAYORES)
 - DISCAPACIDAD MAYOR DEL 33%
 - DEPENDENCIA O ENFERMEDAD QUE INCAPACITE DE FORMA PERMANENTE PARA LA ACTIVIDAD LABORAL
 - 5 veces el IPREM si el ARRENDATARIO
 - PARALISIS CEREBRAL
 - ENFERMEDAD MENTAL
 - DISCAPACIDAD INTELECTUAL MAYOR O IGUAL AL 33%
 - DISCAPACIDAD FISICA O SENSORIAL MAYOR O IGUAL AL 65%
 - ENFERMEDAD GRAVE QUE INCAPACITE A LA PERSONA O SU CUIDADOR PARA REALIZAR ACTIVIDAD LABORAL
- 2º.- QUE LA RENTA MAS SUMINISTROS (luz, agua, gas, gasoil para calefacción, telecomunicaciones, pago comunidad de propietarios) SUPEREN EL 35% DE LOS INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR

ARRENDATARIO VULNERABLE: ART 5

- **LA UNIDAD FAMILIAR** ESTA COMPUESTA POR:
 - ARRENDATARIO
 - CÓNYUGE O PAREJA DE HECHO INSCRITA
 - HIJOS QUE CONVIVAN
 - TUTELADOS
 - GUARDA O ACOGIMIENTO FAMILIAR
 - CÓNYUGE O PAREJA DE HECHO DE ESTOS ÚLTIMOS
- EN CUALQUIER CASO ES **ARRENDATARIO NO VULNERABLE**: (SOLO A EFECTOS DE MORATORIA DE RENTAS O AYUDAS DE ALQUILER)
 - SI CUALQUIER MIEMBRO DE LA UNIDAD FAMILIAR ES PROPIETARIO O USUFRUCTUARIO DE UNA VIVIENDA EN ESPAÑA
 - SALVO QUE:
 - SEA PROPIETARIO DE PARTE ALÍCUOTA POR HERENCIA O MORTIS CAUSA
 - NO PUEDA DISPONER DE SU USO POR MOTIVO DE DIVORCIO O SEPARACIÓN
 - NO SEA ACCESIBLE POR MOTIVO DE DISCAPACIDAD
 - NO SE PUEDA DISPONER DE ELLA POR ALGUNA CAUSA.

ACREDITACIÓN DE LA VULNERABILIDAD: Art 6

- **DESEMPLEADOS:** Certificado emitido por la entidad gestora de las prestaciones en el que se exprese la cuantía.
- **TRABAJADORES POR CUENTA PROPIA:** Certificado emitido por la AEAT o por el órgano de la CCAA competente sobre la base de la declaración del cese de actividad declarada por el interesado.
- **ACREDITACIÓN DEL N° DE PERSONAS QUE HABITAN LA VIVIENDA**
 - LIBRO DE FAMILIA
 - CERTIFICADO DE EMPADRONAMIENTO DE TODOS LOS EMPADRONADOS ACTUALY DE LOS 6 MESES ANTERIORES
- **DECLARACIÓN DE DISCAPACIDAD, DEPENDENCIA O INCAPACIDAD LABORAL**
- **TITULARIDAD DE BIENES:** nota simple del registro de índices de todos los miembros
- **DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL DEUDOR/ES** relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según RDL
- **EN CASO DE IMPOSIBILIDAD PARA PRESENTAR LOS DOCUMENTOS POR MOTIVOS DEL COVID: CABE APORTARLOS EN EL PLAZO DE UN MES DESDE EL FIN DEL ESTADO DE ALARMA**

PRÓRROGA EXTRAORDINARIA: ART 2

- DE APLICACIÓN A TODOS LOS ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS
- CONTRATOS QUE FINALICEN DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DEL RDL 11/2020 (1 DE ABRIL) HASTA DOS MESES DESPUÉS DEL FIN DEL ESTADO DE ALARMA.
 - Fin del plazo contractual o de las prorrogas legales (art 9 y 10 LAU)
- EL ARRENDATARIO **“PODRÁ”** PEDIR UNA PRORROGA DE HASTA UN MÁXIMO DE SEIS MESES
- LA PRORROGA **“DEBERÁ”** SER ACEPTADA POR EL ARRENDADOR
 - ¿SIGNIFICA QUE ES POTESTATIVO?
- SE PUEDEN FIJAR OTROS TÉRMINOS Y CONDICIONES POR ACUERDO DE LAS PARTES

MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA: Art 4

- EL ARRENDATARIO VULNERABLE puede solicitar al arrendador el aplazamiento de la renta
 - Plazo para solicitarlo : 3 mes desde la entrada en vigor del RDL
 - 2 de abril a 2 de JULIO
- EL ARRENDADOR (gran tenedor, empresa o empresa pública) DECIDE QUE MORATORIA APLICAR:
 - REDUCCIÓN DE LA RENTA DEL 50% durante el estado de alarma y los meses siguientes con un máximo de 4 meses
 - MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA durante el estado de alarma y los meses siguientes con un máximo de 4 meses
 - LA RENTA APLAZADA SE PRORRATEARÁ DURANTE LOS PRÓXIMOS 3 AÑOS
 - SI EL CONTRATO FINALIZA ANTES, DURANTE EL PLAZO QUE RESTE PARA SU FIN
 - ¿SI EL ARRENDATARIO DA POR FINALIZADO EL CONTRATO ANTES DE LA FINALIZACIÓN DEL PLAZO?
 - no hay previsión en la norma, pero se debe entender que deberá abonar en ese momento cualquier cantidad que estuviera
- EN EL CASO DE QUE HUBIERA HABIDO UN ACUERDO PREVIO ENTRE LAS PARTES, PREVALECE ESTE.
 - la norma no deja claro si el acuerdo previo debe alcanzar el mínimo impuesto en la ley

AYUDAS PARA LOS ARRENDATARIOS

- ART 9: SOLICITUD DE PRESTAMO ICO
- PARA ARRENDATARIOS VULNERABLES
 - ART 5
 - ORDEN MINISTERIAL DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
- FINANCIACIÓN:
 - IMPORTE MÁXIMO DE SEIS MESES DE RENTA
 - 0% INTERESES Y GASTOS
 - PLAZO DE DEVOLUCIÓN DEL PRESTAMO
 - 6 AÑOS
 - PRÓRROGA EXCEPCIONAL DE 4 AÑOS MÁS
 - EL PRÉSTAMO SOLO PUEDE USARSE PARA EL PAGO DE LA RENTA
 - NO SE PREVÉ QUE SE PUEDA APLICAR A PAGO DE SUMINISTROS

AYUDAS PARA LOS ARRENDATARIOS

- AYUDAS ECONÓMICAS DE ADJUDICACIÓN DIRECTA (art 10)
 - Para la devolución de las ayudas transitorias de financiación de hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad y que no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos
 - 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia
 - El 100% del principal e intereses del préstamo que se constituyó para pagar la renta de la vivienda habitual.
 - Órganos competentes cada Comunidad Autónoma y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla
 - Cuantía exacta de la ayuda
 - Consulta potestativa a los servicios sociales
- AYUDAS PARA PROPORCIONAR UNA SOLUCIÓN HABITACIONAL (art 11)
 - víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables..
 - Orden TMA/336/2020, de 9 de abril.

CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN INDEBIDA DE LOS BENEFICIOS

- Si el arrendatario no reunía los requisitos del art 5 o los buscó deliberadamente
 - Daños y perjuicios
 - Gastos en los que se haya incurrido por aplicación de las medidas
- Disposición adicional 5ª:
- El cumplimiento de los requisitos podrá ser verificado por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y de Melilla con posterioridad a la resolución de concesión de la ayuda, quedando esta condicionada al cumplimiento de los mismos.

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

- Cuando se alcen las medidas de suspensión procesal decretadas en el estado de alarma (RDL 8/2020)
- Si es arrendatario vulnerable sin solución habitacional por causa del covid
 - Escrito ante el LAJ para pedir suspensión acreditando doc del art 6 y cumplimiento de condiciones del art 5. La mera presentación del escrito supone el consentimiento del art 150.4
 - El LAJ si estima que hay vulnerabilidad
 - decreta:
 - Suspensión extraordinaria del lanzamiento
 - Suspensión del plazo de 10 días del 440.3 si este no hubiera transcurrido o de la vista
 - Comunica a Servicios Sociales a fin de que emitan informe con medidas
 - La suspensión finaliza: (no queda claro en la norma si la finalización del plazo se refiere al lanzamiento o al plazo de 10 días del 440.3 LEC o vista)
 - cuando se adopten las medidas propuestas por Servicios Sociales
 - En un plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor del RDL 11/2020
- Si el arrendador esta también en situación de vulnerabilidad
 - Escrito ante el LAJ para pedir suspensión acreditando doc. del art 6 y cumplimiento de condiciones del art 5. La mera presentación del escrito supone el consentimiento del art 150.4
 - el LAJ 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.

MEDIDAS PARA LOCALES RDL 15/2020

- SON MEDIDAS SOLO DE CARÁCTER SUSTANTIVO
- ARRENDADOR
 - GRUPO 1
 - GRANTENEDOR =VIVIENDA
 - EMPRESA
 - EMPRESA PÚBLICA
 - GRUPO 2
 - RESTO DE ARRENDADORES
- ARRENDATARIO VULNERABLE : PYME O AUTÓNOMO (O SIMILAR): ART 3
 - 1º.- inmueble afecto a actividad desarrollada por AUTÓNOMO:
 - AFILIADO Y EN ESTADO DE ALTA EN EL MOMENTO DE DECLARACION DEL ESTADO DE ALARMA
 - RETA
 - REGIMEN ESPECIAL DE TRABAJADORES DEL MAR
 - MUTUALIDAD SUSTITUTORIA DEL RETA
 - ACTIVIDAD SUSPENDIDA
 - ACTIVIDAD NO SUSPENDIDA
 - REDUCCIÓN DEL 75% DE INGRESOS DEL MISMO MES DEL AÑO ANTERIOR

MEDIDAS PARA LOCALES RDL 15/2020

- 2º.- inmueble afecto a actividad desarrollada por una PYME
- Pyme que no supere los límites del art 257.1 RD 1/2010
 - Partidas por valor de menos de 4 millones de €
 - Importe neto de cifra de negocios menor a 8 millones de €
 - Menos de 50 empleados
- ACTIVIDAD SUSPENDIDA
- ACTIVIDAD NO SUSPENDIDA
 - reducción del 75% de la facturación del mes anterior al aplazamiento en relación con la media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes en el año anterior
- FORMA DE ACREDITAR LA VULNERABILIDAD:
 - declaración responsable con información contable que acredite la reducción de ingresos
 - Si se suspendió la actividad: certificación de la AEAT

MEDIDAS PARA LOCALES RDL 15/2020

MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA

- SI EL ARRENDADOR ES GRAN TENEDOR, EMPRESA O EMPRESA PÚBLICA
 - MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA durante el estado de alarma y los meses siguientes con un máximo de 4 meses
 - LA RENTA APLAZADA SE PRORRATEARÁ DURANTE LOS PRÓXIMOS 2 AÑOS
 - SI EL CONTRATO FINALIZA ANTES, DURANTE EL PLAZO QUE RESTE PARA SU FIN
 - ¿SI EL ARRENDATARIO DA POR FINALIZADO EL CONTRATO ANTES DE LA FINALIZACIÓN DEL PLAZO?
 - no hay previsión en la norma, pero se debe entender que deberá abonar en ese momento cualquier cantidad que estuviera
 - PLAZO PARA SOLICITARLO: 1 MES DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DEL RDL
- SI EL ARRENDADOR NO ES GRAN TENEDOR, EMPRESA O EMPRESA PÚBLICA
 - PLAZO PARA SOLICITARLO: 1 MES DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DEL RDL
 - SE AUTORIZA AL ARRENDATARIO AL USO DE LA FIANZA, TOTAL O PARCIAL, PARA EL PAGO DE LA RENTA
 - LA DEBE REPONER EN EL PLAZO DE 1 AÑO O EN EL PLAZO QUE LE RESTE AL CONTRATO PARA FINALIZAR SI FUERA MENOR
 - POSIBILIDAD DE LLEGAR A UN ACUERDO PARA REBAJA O APLAZAMIENTO DE RENTA MIENTRAS DURE EL ESTADO DE ALARMA.