

Estimados compañeros,

Este artículo tiene la doble función de incluir la última modificación que entra en vigor hoy, 30 de abril, por medio del RD 16/2020 en materia de arrendamientos y una aclaración de la ponencia sobre la figura del arrendador.

El RD 16/2020 ha modificado el RD 11/2020 (El que afecta a vivienda) a través de su Disposición final cuarta: “Modificación 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”

En el apartado 1 del artículo 4 **se amplía el plazo de un mes para solicitar la moratoria a un plazo de plazo de tres meses** desde la entrada en vigor del real decreto-ley.

Dos. El apartado 1 del artículo 8 **se amplía el plazo de un mes para que el arrendatario vulnerable pueda pedir al arrendador que no sea uno de los del art 4 (grandes arrendadores)** 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.

Tres. El artículo 9 queda redactado como sigue:

«Artículo 9. Aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda por parte de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID 19, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta catorce años, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades de crédito puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, en forma de préstamo 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.

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

3. A estas ayudas transitorias de financiación podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión

del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley. Dicha Orden no precisará desarrollo normativo posterior para su aplicación y cumplirá en todo caso con la normativa de la Unión Europea en materia de ayudas de Estado.

4. La Orden del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana establecida en el apartado anterior no estará sujeta a la autorización del Consejo de Ministros, prevista en el artículo 10.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

5. A los efectos de la aplicación de las ayudas transitorias de financiación, se establece que en el mismo acto de concesión del préstamo por parte de la entidad de crédito de conformidad con la regulación establecida, se entenderá concedida la subvención de gastos e intereses que conlleve dicho préstamo, por lo que no requerirá resolución de concesión del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Las ayudas en la modalidad de subvención de tipo de interés se financiarán por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana con cargo a la aplicación presupuestaria 17.09.261N.481, «Bonificación de gastos e intereses por concesión de préstamos a arrendatarios en situación de vulnerabilidad por el COVID- 19». Este crédito tendrá la consideración de ampliable. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la subvención se realizará “ex post” por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, conforme a la normativa de aplicación.

6. El convenio del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con el Instituto de Crédito Oficial al que se refiere el apartado 1 y la Orden del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana referida en apartados anteriores, quedan exceptuados de la aplicación de lo dispuesto en los apartados Sexto y Séptimo del Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2019, por el que se establecen los criterios de aplicación de la prórroga para 2020 de los Presupuestos Generales del Estado vigentes en el año 2019. Adicionalmente, al convenio le resultará de aplicación el régimen especial previsto en el artículo 39 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.»

ACLARACIÓN SOBRE LA FIGURA DEL ARRENDADOR EXPRESADA EN LA PONENCIA.

Por otro lado he de pedir os disculpas, ya que en la lectura y estudio de la norma he cometido un error del que he sido consciente en el día de hoy gracias al comentario de un compañero, por ello os pido mis más sinceras disculpas esperando vuestra comprensión.

Cuando hablamos de la figura del arrendador la norma dice textualmente:

“podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o 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”

Esta redacción es un tanto ambigua ya que el legislador en primer lugar enumera “empresa o empresa pública o gran tenedor”, para después aclarar en una frase entre comas, entendiéndose por tal la persona física o jurídica... Pues bien esta frase explicativa entre comas para mí es sobre la última de las posibilidades, es decir, sobre el gran tenedor, y no puede referirse al primero de los que nombra en la frase anterior (empresa o empresa pública). Sin embargo en la aclaración sobre el gran tenedor se refiere a persona física o jurídica, para mí esto es ambiguo y mi interpretación es la que os he explicado en la ponencia, pero mi error es no haber resaltado esta incongruencia porque entiendo tal y como me ha indicado un compañero que también cabe interpretar que si la persona jurídica no tiene más de diez inmuebles no será un gran tenedor, el problema es que no será un gran tenedor, pero siempre será una empresa... entiendo por tanto que la persona jurídica puede referirse a fundaciones sin ánimo de lucro y otros entes que teniendo la consideración de persona jurídica no son consideradas empresas

Os dejo estas dudas y esta reflexión para que en base como siempre a la defensa de los intereses del cliente podáis hacer uso de la interpretación más beneficiosa.

Virginia Arce Aguilar