



GUIA SOBRE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA Y USO DISTINTOS DE VIVIENDA ANTE LA SITUACIÓN DEL COVID 19

Se redacta la presente guía en materia de arrendamientos de bienes inmuebles como consecuencia de la nueva normativa al respecto, al declararse el estado de alarma en virtud de *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.*

Como consecuencia del mismo, se han ido adoptando una serie de medidas sociales y económicas, entre las que se encuentra las recogidas en el ***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 este Decreto se hace referencia al arrendamiento para el uso de vivienda habitual, por lo cual será tenido muy en cuenta en la presente guía.

Para afrontar el estudio del arrendamiento de bienes inmuebles hemos de partir de una distinción:

1. Arrendamiento de vivienda.
2. Arrendamiento para uso distinto de vivienda.

1. Arrendamiento de vivienda.

Tratándose del arrendamiento de vivienda habitual, debemos estar a las medidas adoptadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, dichas medidas:



- Desde la óptica del arrendatario.

Para que sean aplicables las medidas previstas en el referido Decreto es necesario que acrediten su vulnerabilidad..

El artículo 5 dice:

*1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 requerirán la concurrencia conjunta, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, de los siguientes requisitos: 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, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:** i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM). ii. 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. iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. iv. 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. 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 en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM. b) **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.

2. A los efectos de lo previsto en este artículo 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. 3. No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual 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. Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten 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.

Las medidas en favor de los mismos son las siguientes:

- Suspensión de los procedimientos de desahucio y de lanzamiento para los hogares vulnerables.
- Prórroga extraordinaria de los arrendamientos de vivienda por un periodo máximo de 6 meses.
- Moratoria de la deuda arrendaticia para el caso en que el propietario y arrendador 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, 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.

Esto pasaremos a exponerlo desde el punto de vista del propietario.



- Desde la óptica del propietario-arrendador.

Desde la óptica del propietario-arrendador, estarán vinculados a las medidas que establecen la suspensión de desahucios y lanzamientos cuando el arrendatario se encuentre en una situación de vulnerabilidad, y a la prórroga del contrato, pero no así, en cuanto a la moratoria de la renta del arrendamiento, la cual solo será aplicable cuando se trate de **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, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley. Por lo tanto, quedarán excluido de dicha aplicación los propietarios-arrendadores, sean personas físicas o jurídicas, que no cumplan esos requisitos.**

Cuando el propietario-arrendador cumpla estos requisitos el arrendatario podrá, artículo 4:

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, 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, 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.

2. En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si



aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, 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 en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, 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 aludida anteriormente, 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.

3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores resultará de aplicación a todos 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.

4. La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.

Cuando el propietario, sea una persona jurídica o física no considerada como gran tenedor, no tendrá obligación de concederle una moratoria o aplazamiento, de hacerlo quedaría a su exclusiva voluntad. En caso de que se niegue a concedérselo y el arrendatario fuere de especial vulnerabilidad, se facilitara por el Estado al arrendatario una línea de ayudas transitorias para hacer frente al pago de las rentas. Así el artículo 8:

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo 5, podrá



*solicitar de la persona arrendadora, cuando esta no sea ninguna de las comprendidas en el artículo 4, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real decreto Ley y en los términos recogidos en los apartados 2 a 4 siguientes, 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.***

2. Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora 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.

*3. **Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo siguiente.***

2. Arrendamientos para uso distinto de vivienda.

Para los arrendamientos para uso distinto de vivienda, el gobierno no ha introducido medida alguna al respecto. De manera, que tanto desde la óptica del arrendatario, sea persona física o jurídica, como desde la óptica del arrendador, sea persona física o jurídica, habrá que estar a lo querido por las partes en el contrato de arrendamiento, esto es, a sus estipulaciones. Si este no prevé nada y las partes tampoco llegaran a un acuerdo, el arrendatario, en virtud de la llamada cláusula *rebus sic stantibus*, podrá intentar judicialmente una modificación del contrato para obtener -aunque sea a posteriori- un ajuste temporal de la renta pactada inicialmente para paliar el gran desequilibrio económico de la base negocial sufrida por un evento de fuerza mayor -la pandemia por el COVID-19- e, incluso, si así le conviniera, la suspensión del contrato o su resolución.

En Madrid, a 2 de abril de 2020.

Luis Miguel Fernández
Abogado