

Madrid, 14 de abril de 2020

ANÁLISIS Y APLICACIÓN PRÁCTICA -- RD 11/2020, DE 31 DE MARZO. MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19, EN CUANTO A LO RELATIVO A **MATERIA DE ALQUILER, DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS.**

El Gobierno de España con este nuevo decreto ofrece un paquete de medidas dirigido a las **familias y colectivos vulnerables** que no pueden hacer frente a los gastos necesarios ante la paralización de gran parte de la actividad económica provocada por la pandemia del Covid-19. Con el presente documento queremos hacer un repaso de los efectos prácticos que tienen estas medidas en lo relativo a arrendamientos, desahucios y lanzamientos. También informar sobre cómo podemos vigilar que, efectivamente, sólo se vean beneficiadas de estas medidas las familias o grupos que realmente se encuentren en la situación descrita por el RD 11/2020.

I.- REQUISITOS QUE HAY QUE CUMPLIR PARA SER RECONOCIDO COMO PERSONA VULNERABLE.

Para obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual **hay que cumplir en el mes anterior a la solicitud** de la moratoria:

1. Situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE) o haber tenido que reducir su jornada por motivo de cuidados.
2. En caso de ser empresario, u otras circunstancias similares, que se sufran una pérdida sustancial de ingresos.
3. No alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar:
 - Con carácter general, el **límite de tres veces** el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante **IPREM, unos 1.645 euros/mes**), que se podrá incrementar 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo o mayor de 65 años en la unidad familiar (0,15 si es unidad familiar monoparental).
 - El límite subirá a cuatro o cinco veces el IPREM si alguno de los miembros de la unidad familiar tiene declarada discapacidad superior al 33% o al 65%, respectivamente.
 - Que la renta del alquiler, más los gastos y suministros básicos, **resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
 - Que **ninguno** de los miembros de la unidad familiar **sea propietaria de una vivienda** o tenga en usufructo una vivienda en España.

Se deberá analizar cada uno de los requisitos para que se declare la de vulnerabilidad de una persona provocada por el Covid 19.

II.- DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA A APORTAR POR UN INQUILINO VULNERABLE

Para acreditar esta vulnerabilidad deberán aportar la siguiente documentación:

- a. 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. **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: libro de familia, certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda en los seis meses anteriores. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente.

En caso de no poder aportar alguno de los documentos, **bastaría con una declaración responsable** que incluya la justificación expresa de los motivos que impiden la aportación de la renta.

Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas, dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no se hubiesen facilitado.

Una vez superado el plazo de un mes, la solicitud deberá ser denegada.

III.- ALTERNATIVAS APLICABLES SEGÚN RD.

EXTRAJUDICIALES

A) Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

El arrendatario podrá solicitar la prórroga del contrato de alquiler por un periodo máximo de 6 meses, hasta 2 meses después del levantamiento del estado de alarma. Esta solicitud de prórroga deberá ser aceptada por el arrendador, en todo caso sin excepción. Ante esta nueva situación, debemos estar vigilantes a que esa prórroga del contrato no se realice con posterioridad a los dos meses que exige la nueva norma.

Por otro lado, si las partes acuerdan previamente la no renovación o un momento para la toma de posesión, el escenario cambia, como así reza el Decreto. Por tanto, si nuestros clientes consideran oportuna la negociación concreta con la parte arrendataria en alguno de los procedimientos, así lo haremos, por medio de nuestro equipo de negociación amistosa.

B) Moratoria de la deuda arrendaticia y aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.

Se entiende en este decreto, como grandes tenedores, aquellos que sean propietarios de más de 10 inmuebles, excluyendo trasteros y garajes.

Tramitación:

El arrendatario podrá solicitar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del decreto, el aplazamiento en el pago de la renta o incluso la condonación total en caso de estar de acuerdo el arrendador. En este punto, deberemos analizar pormenorizadamente cualquier solicitud de aplazamiento del pago de la renta, pues no se podrá realizar una vez vencido el mes desde la entrada en vigor del decreto. **Es decir, los inquilinos tienen el mes de abril para solicitarlo, no más.**

Si la solicitud se realiza en el mes que establece la norma, y en caso de no llegar a un acuerdo, el arrendador tendrá dos opciones, y la decisión que tome tendrá que comunicarla al arrendatario en el plazo de 7 días.

- a) Reducción del 50% de la renta durante el estado de alarma y las siguientes con un máximo 4 meses.
- b) Aplazamiento de la renta, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, siempre dentro del plazo que continúe la vigencia del contrato.

Ante estas dos posibilidades que el Decreto deja al arrendador, éste podrá decidir la que considere más conveniente para sus intereses presentes y futuros.

C) Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores que no sean grandes tenedores.

Lo anterior expuesto se puede aplicar íntegramente en esta situación con la diferencia clara siguiente: si la arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento, la arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación. En caso de ser arrendador no gran tenedor.

Este tipo de ayudas se desarrollan ampliamente en el decreto.

Por ultimo, y muy a tener en cuenta que: *la persona o personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas sin reunir los requisitos serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir. El importe de estos daños no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma.*

JUDICIALES

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

Una vez reanudada la actividad judicial, en aquellos procedimientos de desahucio por falta de pago del artículo 250.1.1, el arrendatario podrá acreditar ante el juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica como consecuencia del Covid-19. Ante ello, se iniciará un periodo extraordinario de suspensión del lanzamiento. Si no estuviese señalado, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 (requerimiento al arrendatario para el pago y así enervar la acción), o por no haberse celebrado la vista, 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 caso de que el arrendador se encontrare en la misma situación y así lo acredite ante el juzgado, éste, del mismo modo, deberá comunicarlo a los servicios sociales y así adoptar las medidas oportunas.

“...el arrendatario podrá acreditar ante el juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica como consecuencia del COVID 19...”.

El arrendatario que desee acreditar la vulnerabilidad en el procedimiento judicial deberá aportar una serie de documentos detallados anteriormente. Se recomienda el análisis de los mencionados documentos y se deberán impugnar en caso de considerar no ser válidos. El arrendatario dispone del plazo de un mes desde el alzamiento del estado de alarma. Nuevamente la norma da el plazo de un mes. Si este no se cumpliera, el procedimiento deberá seguir su curso.

Fdo. Inés Sánchez Fernández (ABOGADO)