

INFORMACION LEGAL EN RELACION CRISIS COVID-19

Arrendamiento de vivienda habitual

En relación a las medidas adoptadas por el Consejo de Ministros para paliar los efectos de la crisis originada por la pandemia de la COVID-19 conviene clarificar las concernientes a los arrendamientos.

A nivel legislativo, lo primero a aclarar es que ninguno de los Reales Decretos-Ley han suspendido de forma general la obligación de cumplir las obligaciones contractuales. Por lo tanto, la regla general sigue siendo la obligatoriedad de cumplir lo pactado (pacta sunt servanda) y las modificaciones que se introducen constituyen excepciones condicionadas a cumplir todos los requisitos exigidos.

Distinguiremos dos grandes capítulos, vivienda habitual y locales de negocio. Dentro de los segundos entran también las viviendas vacacionales y todo tipo de segundas residencias.

Al abordar las medidas relativas a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, buscamos un sistema de filtros para que las consultas que nos hagan puedan resolverse rápidamente.

El primer filtro será explicar quiénes pueden beneficiarse como inquilinos o arrendatarios.

El segundo se centra en el tipo de arrendador.

Después entraremos ya a explicar las soluciones que ofrece el Real Decreto Ley 11/2020 a fecha de hoy 7 de abril, a sabiendas de lo provisional que resulta todo lo que se diga en estas circunstancias.

En cuanto a los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda (locales de negocio, turísticos, garajes, segunda residencia, ...) explicaré brevemente en otra nota la polémica que ha surgido con el principio “rebús sic stantibus” y la postura que de momento entendemos desde el despacho que se debe adoptar para aconsejar a los clientes, mientras no cambie la legislación y comparemos las opiniones que provienen de diferentes voces, unas más autorizadas que otras.

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL.

I.- Beneficiarios del sistema de medidas paliativas.

El RDL 11/2020 está dirigido claramente a lo que denomina “hogares vulnerables sin alternativa habitacional”. Por lo tanto podrán acogerse al mismo familias y personas que bien antes de la crisis ya estaban situadas en una posición económica desfavorable, bien el parón económico causado por el confinamiento les ha dejado temporalmente sin recursos.

El artículo 5 del RDL 11/2020 define de forma objetiva cuales son esos “hogares vulnerables sin alternativa habitacional”.

1) Unidad Familiar

Se entiende que un hogar está habitado por una familia o “unidad familiar” compuesta por personas vinculadas por relación de parentesco y que viven bajo el mismo techo:

- la persona que adeuda la renta arrendaticia (el que firmó el contrato)
- su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita
- los hijos, y tutela de tutela, guarda o acogimiento familiar y los de su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, con independencia de su edad.

Este concepto de “unidad familiar” es importante porque hay que sumar los ingresos de todos los que viven en la residencia para ver si cumplen o no los límites.

2) Requisitos:

A) Que la unidad familiar esté en **dificultades económicas**, lo que se manifiesta por:

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en cualquiera de estas situaciones:

- Desempleo.
- Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE).
- Reducción de jornada por motivo de cuidados (también empresarios).
- Otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos (trabajadores y autónomos).

b) no alcancen el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria (por ejemplo si se pide en Abril, se compara con marzo; si se pide en marzo, se compara con febrero):

- i. Con carácter general, el límite de tres veces el IPREM = 1.613,52 euros brutos.

- 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 será de cuatro veces el IPREM (2.151,36 euros), 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 será de cinco veces el IPREM (2.689,20 euros).

Al final del texto incluiremos unos casos prácticos con situaciones previsibles para explicar mejor los distintos casos.

B) Que los gastos básicos resulten superiores o iguales al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Se entenderá por «gastos y suministros básicos»:

- Renta de alquiler.
- Suministros de energía (electricidad, gas, gasoil para calefacción).
- Agua corriente.
- Servicios de telecomunicación fija y móvil (incluyendo internet).
- Los gastos de escalera de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario por contrato.

C) Que no sean propietarios de otra vivienda, lo que excluye a los que vivan alquilados pero tengan una segunda vivienda de cualquier tipo excepto si:

- no se es dueño de la totalidad, sino que es una herencia sin dividir;
- no se puede utilizar porque siendo dueño se ha atribuido al otro cónyuge separado o divorciado.
- la vivienda se dejó por ser inaccesible a un discapacitado miembro de la unidad familiar.

- no se puede utilizar por causa ajena a la voluntad (ruina, ocupación, ... pero no porque esté alquilada a un tercero, no se pueda desplazar por el confinamiento,...).

En resumen, el beneficiario tipo de las medidas es una familia de cuatro miembros que ganaba menos de 1.721 euros brutos en el mes anterior a la crisis, que ha perdido el trabajo o sus ingresos como consecuencia de la COVID-19 y que el alquiler, más el recibo de la electricidad, gas, agua, teléfono con internet y gastos de escalera superan los 500 euros mensuales (dependiendo de su retención de IRPF) y no tenía otra vivienda en propiedad.

Sin embargo, esta es solo una orientación y deberemos comprobar todos los datos antes de dar un consejo definitivo.

3) ¿Cómo se acredita que se cumplen los requisitos y condiciones?

La acreditación de los requisitos anteriores se regula en el artículo 6 del RDL 11/2020.

Es el inquilino quien debe encargarse de obtener y presentar los documentos ante la persona arrendadora. Los documentos son:

- a) En caso de 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) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
- c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual, se aportará
 - i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
 - iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- d) Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

Si no se pudiese aportar alguno de los documentos requeridos, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos por los que no ha podido conseguirlos (no tener firma digital, el cierre del SEPE, ...), relacionados con las

consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas se dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

II.- MEDIDAS DISPONIBLES.

Para aquéllos que hayan conseguido pasar los filtros y disponer de la documentación, se les ofrecen tres tipos de medidas para paliar su situación vulnerable:

- La suspensión de las ejecuciones, desahucios y lanzamientos por impago de rentas.
- Una prórroga extraordinaria de los contratos.
- Una moratoria de los pagos del alquiler
- Aplazamientos o fraccionamientos de las rentas de alquiler.

1) Suspensión de las ejecuciones, desahucios y lanzamientos por impago de rentas hasta el 1 de octubre de 2020.

El juzgado suspenderá las actuaciones judiciales y dará traslado de la solicitud del inquilino a los Servicios Sociales, para que confirmen que se dan los requisitos y adopten las medidas oportunas.

2) Prórroga pactada extraordinaria de los contratos:

El inquilino podrá solicitar para los contratos que venzan durante el estado de alarma una prórroga de seis meses, que tendrá efectos si el arrendador consiente. No se establecen consecuencias en caso de que no consienta.

3) Moratoria de los pagos de alquiler.

Aquí se distingue y hay dos tratamientos distintos, en función de las características del arrendador. Para entendernos, si el propietario es un particular que alquila hasta nueve viviendas, se aplica un sistema voluntario y si fracasa el acuerdo, el Estado sale al rescate. Si el propietario es una empresa o particular que obtiene ingresos de muchas viviendas en alquiler (bancos, fondos de inversión inmobiliaria, grandes patrimonios, ...) será el arrendador el que se hará cargo de las pérdidas.

a) Pequeños arrendadores:

El inquilino debe solicitar la reducción, aplazamiento o fraccionamiento de su renta al arrendador. La solución debe ser consentida y pactada por ambas partes. Para evitar

conflictos, debe redactarse por escrito y en la medida de lo que permita el confinamiento en ausencia de firma electrónica, firmarse por ambos.

Si el propietario no acepta ningún acuerdo en el plazo de 7 días desde la propuesta, el inquilino podrá acceder al programa de ayudas transitorias, o sea préstamos avalados por el Estado con las siguientes condiciones:

- Plazo de devolución, 6 años, prorrogables por 4 años más.
- Cuantía, hasta 6 meses de renta.
- Intereses y gastos: Ninguno.

b) Grandes arrendadores.

En este caso la moratoria se aplica automáticamente. Afecta a los casos en los que el arrendador es:

- Entidad pública de vivienda;
- Persona física o Sociedad que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

En defecto de un acuerdo entre arrendador e inquilino, el propietario-arrendador deberá a solicitud del inquilino-arrendatario elegir entre:

a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia 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, hasta 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 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.

El inquilino tiene derecho a conseguir un préstamo avalado por el Estado como en el caso de los “pequeños arrendadores” y en ese caso se sustituye la moratoria por el préstamo.

SUPUESTO A: Familia de dos adultos y dos hijos. Obtuvieron en el mes anterior un ingreso de 1.500 € por nómina, con unas retenciones de 120 €. Pagan de alquiler 450 € y por agua+energía 45 € mensuales.

Determinación del límite de rentas:	537,84	
A Por el perceptor de rentas	3	1.613,52 €
B Hijo 1	0,1	53,78 €
C Hijo 2	0,1	53,78 €
Límite superior		1.721,09 €

Determinación del peso de los gastos y suministros

básicos:

Ingresos brutos:	1.500,00 €
Retenciones:	-120,00 €
A Ingresos netos =	1.380,00 €
B Gastos totales (450 + 45)	495,00 €
Porcentaje B/A x100	35,87%

Resultado

APRUEBA

SUPUESTO B: Familia de dos adultos y un hijo con uno de los miembros discapacitado superior al 33%. Obtuvieron en el mes anterior un ingreso de 2.000 € por nómina, con unas retenciones de 180 €. Pagan de alquiler 650 € y por agua+energía 75 € mensuales.

Determinación del límite de rentas:	IPREM	537,84
A Por el perceptor de rentas	4	2.151,36 €
B Hijo 1	0,1	53,78 €
Límite superior		2.205,14 €

Determinación del peso de los gastos y suministros

básicos:

Ingresos brutos:	2.000,00 €
Retenciones:	180,00 €
A Ingresos netos =	2.180,00 €
B Gastos totales (650 + 75)	725,00 €
Porcentaje B/A x100	33,26%

Resultado

DENIEGA

SUPUESTO C: Familia Monoparental con dos hijos. Obtuvieron en el mes anterior un ingreso de 1.200 € por nómina, con unas retenciones de 80 €. Pagan de alquiler 650 € y por agua+energía 75 € mensuales.

Determinación del límite de rentas:	IPREM	537,84
A Por el perceptor de rentas	3	1.613,52 €
B Hijo 1	0,15	80,68 €
Límite superior		1.694,20 €
Determinación del peso de los gastos y suministros básicos:		
Ingresos brutos:		1.200,00 €
Retenciones:		-80,00 €
A Ingresos netos =		1.120,00 €
B Gastos totales (650 + 75)		725,00 €
Porcentaje B/A x100		64,73%
Resultado		APRUEBA