



ABOGA10

#COVID19

**Arrendamientos urbanos y COVID 19 tras los Reales Decretos
Ley 11/2020 y 15/2020.**

A) ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. RDL 11/2020.

1º. Sujetos beneficiados.

De conformidad con los artículos 3 y 5 del Real Decreto Ley 11/2020, para poder beneficiarse de la condonación o moratoria reguladas en dicha norma, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

- Debe tratarse de un arrendatario de vivienda habitual en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito al amparo de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. Por tanto, quedan fuera del margen de protección de la norma los arrendamientos distintos de vivienda habitual, como los arrendamientos de temporada o los "pisos de estudiantes".
- No debe haberse alcanzado ya un acuerdo entre arrendador y arrendatario, porque si ya se hubiera alcanzado prevalecería lo ya convenido.
- El arrendatario debe estar en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria derivada del Covid-19. Para que concurra esta situación, es precisa la concurrencia cumulativa de las siguientes circunstancias:

+ El arrendatario debe haber pasado a situación de desempleo, 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; de forma que los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, con carácter general no deben superar el límite de tres veces el IPREM, es decir 1.613,52 euros.



La norma regula un incremento de este límite cuantitativo hasta 4 o 5 veces el IPREM atendiendo a circunstancias personales del arrendatario y de la unidad familiar.

En nuestra opinión, el hecho de que el arrendatario esté en situación de ERTE pero éste todavía no haya sido aprobado expresamente por la autoridad laboral no es obstáculo para negar la concurrencia de la vulnerabilidad económica de aquel trabajador cuya empresa le ha comunicado que está en situación de ERTE. En este punto, no debe olvidarse que el RDL 8/2020 estableció un plazo de resolución de los ERTE por fuerza mayor de 5 días, así como que el silencio administrativo en caso de que no cumplirse tal plazo debe entenderse como positivo. A ello se une, que tanto el artículo 22 del Real Decreto Ley 8/2020 como la Disposición Adicional 3ª del RDL 9/2020 establecen que en los ERTE por fuerza mayor la fecha de efectos será la fecha del hecho causante de la fuerza mayor.

+ La renta arrendaticia, más los gastos o suministros básicos, como la electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, telecomunicaciones móviles u fijas, y cuotas comunitarias, suponga una cantidad igual o superior al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.

- El arrendatario o cualquier miembro de la unidad familiar no deben ser propietarios o usufructuarios de alguna vivienda en España; salvo que ostenten una parte alícuota obtenida por herencia, o no puedan disponer de la vivienda por causas no imputables a ellos, como la adjudicación de su uso a un tercero por causa de separación o divorcio, o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de algunas de las personas de la unidad familiar.

2º. Forma de Solicitarlo.

Debe solicitarse mediante solicitud por escrito remitida al arrendador. Desde Aboga10 y Lean recomendamos que la



solicitud se efectúe mediante algún medio fehaciente que deje constancia de su realización y de su contenido, que debe enviarse a la dirección señalada por el arrendador en el contrato.

El plazo para formular la solicitud acaba de ser ampliado por el Real Decreto Ley 16/2020 de 28 de abril a 3 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020. Es decir, hasta el 2 de julio de 2020.

A dicha solicitud debe acompañarse la siguiente documentación:

- 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.
- En caso de 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.
- Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
- Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos a los seis meses anteriores.
- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral-
- Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.



- Declaración responsable del arrendatario relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes.

Si a consecuencia de la actual situación de limitación de movimientos derivada de la declaración del Estado de Alarma, el arrendatario no puede obtener cualquier de los anteriores documentos, puede sustituirlo por una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos que le impiden tal aportación, que deben estar relacionados con las consecuencias de la crisis sanitaria del COVID-19.

3°. Consecuencias de la solicitud.

Las consecuencias van a ser distintas según la persona del arrendador. Concretamente, serán diferentes si el arrendador es un "gran tenedor" o no lo es.

A efectos de esta cuestión, se considera como arrendador gran tenedor a las empresas o entidades públicas, así como a las personas físicas o jurídicas que sean titulares de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

Pues bien, si el arrendador es un gran tenedor, está obligado a comunicar al arrendatario en el plazo de 7 días desde la recepción de la solicitud, por cuál de las dos siguientes opciones opta:

- Una reducción y condonación 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 resulta insuficiente en relación a la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.
- Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma, y las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel



plazo fuera insuficiente en relación a la situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19, sin que pueda superarse en ningún caso el plazo de 4 meses.

Esta moratoria, en forma de aplazamiento, se adoptaría en la mensualidad siguiente a la solicitud; y debería devolverse por el arrendatario sin intereses mediante el fraccionamiento en los meses siguientes durante al menos tres años, salvo que la duración del contrato sea menor a ese plazo, en cuyo caso el plazo de devolución se ajustara al plazo de duración.

En ambos casos, el texto legal establece que la moratoria o aplazamiento será de la renta arrendaticia, por lo que no quedarían incluidos el resto de conceptos, asimilados a la renta, que el arrendatario pueda adeudar a su arrendador en virtud del contrato de arrendamiento.

Por el contrario, si el **arrendador no es un gran tenedor**, no está obligado a aceptar ninguna moratoria y/o aplazamiento solicitada por el arrendatario. Concretamente, en el plazo de 7 días laborales desde la recepción de la solicitud del arrendatario, el arrendador deberá comunicar las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su caso, las posibles alternativas que plantea en relación a las mismas, o, su negativa a cualquier acuerdo.

En caso de negativa -y en caso de encontrarse en situación de vulnerabilidad económica- el arrendatario podrá tener acceso a los programas de ayudas transitorias de financiación, bien mediante la concesión de préstamos avalados por el ICO, bien mediante la obtención de ayudas económicas abonadas por el Estado.

B) ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO. RDL 15/2020.

El RDL 15/2020 establece medidas para el arrendamiento para uso distinto del de vivienda, si bien limitado a los contratos en los que el arrendador sea un "gran tenedor"



según la definición efectuada para el arrendamiento de vivienda habitual, y siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre arrendador y arrendatario.

Pueden acceder a estas medidas los arrendatarios que sean autónomos y PYMEs, y deben cumplir los siguientes requisitos.

- Autónomos:

- Debían estar afiliados y en situación de alta a la fecha de declaración del Estado de Alarma en el Régimen Especial de trabajadores por cuenta propia, en el régimen especial de trabajadores del mar, o en alguna de las mutualidades profesionales sustitutorias del RETA, como la mutualidad de la Abogacía o la Mutualidad de los Arquitectos.
- Su actividad ha debido quedar suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Estado de Alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente.
- Si la actividad no se hubiera visto suspendida, es necesaria la acreditación de una reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

- PYME:

- Deben tener un activo inferior a 4 millones de euros, un importe neto de la cifra de negocio inferior a 8 millones de euros y menos de 51 trabajadores.
- Su actividad ha debido quedar suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Estado de Alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente.
- Si la actividad no se hubiera visto suspendida, es necesaria la acreditación de una reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el



aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

Para la acreditación de estos requisitos, el arrendatario debe presentar al arrendador una declaración responsable en la que haga constar la reducción de la facturación mensual, si bien debe facilitar al arrendador la exhibición de sus libros contables si éste así se lo solicita; o si su actividad ha quedado suspendida deberá aportar un 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.

No se prevé la posibilidad que si se recoge para el arrendamiento de vivienda habitual, de sustituir la aportación de alguno de estos documentos por una declaración responsable del arrendatario y su posterior aportación cuando se alce el estado de alarma.

Si se cumplen los requisitos, el arrendatario debe formular una solicitud por escrito al arrendador, que la debe presentar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL 15/2020, por lo que habría de plazo hasta el 23 de mayo de 2.020. Para este tipo de arrendamientos no se ha ampliado el plazo de presentación de la solicitud que sí se ha realizado para los arrendamientos de vivienda habitual.

Si el arrendador es un gran tenedor, y el arrendatario cumple los requisitos antes señalados, está obligado a conceder una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que pueda superarse, en ningún caso, los cuatro meses.



El aplazamiento de la renta, será sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de la renta, y se fraccionara en el plazo de dos años y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato.

Puede encontrar información sobre esta materia en <https://youtu.be/KqNzIDLr1bo>.

Zaragoza, 28 de abril de 2020.

D. Fernando Pérez
Socio
ABOGA10 · LEAN ABOGADOS
fernandomipe@reicaz.com