



coapi@coapimadrid.org

Colegio Oficial y Asociación de Agentes Inmobiliarios de Madrid



aim@aimasociacion.es

C.O.A.P.I.M.

2 ABRIL 2020

SALIDA Nº: 132

C/ Gran Vía, 59, 5º Centro
28013 Madrid
Tlf: 91 542 35 35

Asunto: CUESTIONES JURÍDICAS EN MATERIA DE ALQUILER TRAS EL REAL DECRETO-LEY 11/2020

Estimado Colegiado/Asociado:

Como continuación a la circular enviada en el día de ayer (Registro salida 128), en referencia a las últimas medidas en materia de alquiler adoptadas por Real Decreto-ley 11/2020, en vigor desde el día de hoy, y dirigidas al apoyo a trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables, la asesoría jurídica del **COAPIM/AIM** da respuesta a las principales dudas y problemas que están generados dichas medidas sobre los contratos de arrendamiento:

1. ¿Quiénes pueden acogerse a estas nuevas medidas aprobadas relativas a los contratos de arrendamiento?

Aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, y cumplan los siguientes requisitos:

- Que el arrendatario pase a estar en situación de desempleo definitiva o temporal (ERTE), o bien haya reducido su jornada por motivo de cuidados o, en caso de ser empresario o profesional, haya sufrido una pérdida sustancial en sus ingresos.
- Que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar no supere en el mes anterior tres veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).
- Que la renta más los gastos de los suministros básicos (luz, agua, gas, telecomunicaciones y los gastos de la comunidad de propietarios) sea superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Límite a la aplicación de esta calificación de vulnerabilidad económica: si el arrendatario o alguna de las personas de la unidad familiar es propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España **no** serán de aplicación las medidas en relación con las moratorias y ayudas en el alquiler, salvo que no se pueda disponer de la vivienda por causas ajenas a su voluntad, como por ejemplo por separación o divorcio.

2. ¿Cómo se acredita estar en situación de vulnerabilidad económica?

El arrendatario debe acreditarlo ante el arrendador mediante la presentación de los siguientes documentos:



coapi@coapimadrid.org

Colegio Oficial y Asociación de Agentes Inmobiliarios de Madrid



aim@aimasociacion.es

C/ Gran Vía, 59, 5º Centro

28013 Madrid

Tlf: 91 542 35 35

a) En caso de **situación 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 del autónomo**, 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**:

1. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
2. 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.

3. ¿Qué contratos de arrendamiento se pueden someter a la prórroga extraordinaria de 6 meses prevista en el RD 11/2020?

Todos los contratos de alquiler de vivienda habitual sujetos a la LAU que vayan a vencer en el plazo comprendido desde el 2/4/2020 hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma por un máximo de 6 meses.

4. ¿Cuál es el plazo para solicitar la moratoria?

Los arrendatarios que se encuentren en situación de vulneración económica podrán solicitar la moratoria **desde el 2 de abril hasta el 2 de mayo de 2020**, y el arrendador tiene la obligación de responder en el plazo de **siete días hábiles**.

5. ¿Se puede solicitar el aplazamiento del pago de la renta?

El RD-ley distingue dos supuestos en los que puede solicitarse el aplazamiento del pago de la renta:

a) Cuando el arrendador posea más de diez inmuebles -gran tenedor, entidades públicas o privadas-:

El arrendador podrá optar: **(i)** reducir al 50% la renta mientras dure el estado de alarma y hasta un máximo de 4 mensualidades y **(ii)** un aplazamiento del pago de la renta devengada durante el periodo de alarma y hasta un máximo de cuatro meses, mediante el fraccionamiento de las cuotas, durante al menos tres años y sin intereses.



coapi@coapimadrid.org

Colegio Oficial y Asociación de Agentes Inmobiliarios de Madrid



aim@aimasociacion.es

C/ Gran Vía, 59, 5º Centro
28013 Madrid
Tlf: 91 542 35 35

Límite: si el arrendatario accede al programa de financiación previsto en el RD, desde el momento en que obtenga la ayuda, quedará sin efecto el aplazamiento de pago al arrendador.

El RD-ley no indica la consecuencia o qué sucede si el arrendador no comunica expresamente al arrendatario, como impone la norma, cuál es la opción elegida.

b) Cuando el arrendador tenga menos de diez inmuebles (pequeño tenedor).

El arrendatario con un contrato de vivienda habitual podrá solicitar el aplazamiento o fraccionamiento del pago de la renta. En ese caso, se pueden dar a su vez dos posibilidades:

b.1.- El arrendatario, en el plazo de 1 mes, podrá pedir al arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta. En el plazo máximo de 7 días laborables, el arrendador deberá comunicar al arrendatario 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.

b.2.- Según la redacción contenida en el artículo 8.3 del RD-ley, la parte arrendadora que sea persona física podría negarse al aplazamiento propuesto, debiendo la arrendataria acudir al programa de ayudas transitorias de financiación.

6. ¿Qué ayudas prevé el RDL 11/2020 para los arrendatarios?

La norma establece dos tipos de ayudas:

- **Avales con cobertura total** del estado para garantizar la devolución de las ayudas transitorias de financiación que podrán ofrecer las entidades bancarias a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad como consecuencia del COVID-19. Dichas ayudas han de destinarse al pago de la renta del arrendamiento para uso de vivienda, hasta un máximo de 6 mensualidades de renta. Habrán de ser devueltas en un plazo máximo 10 años y no devengan intereses ni gastos.
- La concesión de **ayudas** al alquiler mediante adjudicación directa a personas físicas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad como consecuencia del COVID-19, que tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler. Su cuantía será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del préstamo que se haya suscrito para la satisfacción del pago de la renta de la vivienda habitual.

7. ¿Qué sucede respecto a los procedimientos de desahucio en curso antes del estado de alarma?

El RDL 11/2020, prevé la suspensión extraordinaria de los procedimientos de desahucio y los actos de lanzamiento durante seis meses una vez levantada la suspensión de todos términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, para aquellas personas que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad social o económica como consecuencia del COVID 19 y que no puedan ni tengan una alternativa habitacional donde residir.



coapi@coapimadrid.org

Colegio Oficial y Asociación de Agentes Inmobiliarios de Madrid



aim@aimasociacion.es

C/ Gran Vía, 59, 5º Centro
28013 Madrid
Tlf: 91 542 35 35

8. ¿Y qué sucede con los arrendamientos de locales comerciales?

Posibilidad de que los arrendatarios de locales puedan solicitar a sus arrendadores una moratoria o condonación para afrontar el pago de los alquileres en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*¹ dado el carácter excepcional del COVID-19 y la respuesta desplegada para evitar su propagación y efectos, que han llevado a la declaración del estado de alarma en España,

Deben entenderse integradas en el concepto de fuerza mayor temporal las situaciones de pérdida de actividad debidas a las derivadas de las medidas gubernativas o sanitarias de contención adoptadas como consecuencia del Covid-19, incluida la declaración del estado de alarma que impliquen o puedan implicar, entre otras, suspensión o cancelación de actividades, CIERRE TEMPORAL DE LOCALES DE AFLUENCIA PÚBLICA.

Por tanto, la imposibilidad de cumplimiento del contrato por parte del arrendatario de local comercial puede ser considerada como causa de fuerza mayor. En este sentido, el artículo 1.105 del C.civil, en referencia a los efectos de las obligaciones, establece que nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables. Por ello, y siempre y cuando el arrendatario pueda acreditar la imposibilidad de afrontar el pago de la renta por estas circunstancias de fuerza mayor, no podrá ser considerado como incumplimiento de obligaciones contractuales como es el pago de la renta, si bien el arrendatario volverá a estar obligado cuando desaparezca la causa de fuerza mayor.

En la esperanza de que esta situación finalice lo antes posible y que la información facilitada sea de tu interés y utilidad, quedando a tu entera disposición para resolver o aclarar cualquier duda que tengas al respecto, recibe un cordial saludo,



ASESORIA JURIDICA

¹ Modificación del contrato sobre la base de que un acontecimiento extraordinario e imprevisible, sobrevenido durante la ejecución del contrato, haga excesivamente onerosa su obligación, alterando significativamente y con cierta duración y permanencia el equilibrio prestacional pactado, produciendo con ello una desproporción irrazonable entre las prestaciones de una y otra parte.