



GUÍA ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS Y LOCALES DE NEGOCIO COVID-19

ASESORÍA AGEMFIS

RDL 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

Ante la gran actividad legislativa que se está produciendo, desde que se declaró el estado de alarma el pasado día 14 de marzo de 2020, como consecuencia de la actual crisis provocada por el COVID-19, es por lo que, desde Asesoría Agemfis estamos trabajando para dar a conocer a todos los ciudadanos las nuevas normativas que se han aprobado durante el estado de alarma.

En la presente publicación, vamos a analizar el **Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril**, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, la **Orden TMA/336/2020, de 9 de abril**, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del 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 y 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.

ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS

ÍNDICE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

I. Introducción

II. Suspensión del procedimiento de desahucio y lanzamientos

III. Prórroga de los contratos de arrendamientos de vivienda

IV. Moratoria de la deuda arrendaticia

- Cuando el arrendador es empresa, entidad pública de vivienda o gran tenedor

- Cuando el arrendador no es empresa, ni entidad pública de vivienda ni gran tenedor.

V. Ayudas y Avaes

I. INTRODUCCIÓN

El [Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo](#), adoptó medidas urgentes ante la grave situación motivada por la crisis sanitaria del COVID-19, que afectan tanto al ámbito social y económico, contemplando en el Capítulo 1, sección 1ª, las medidas referidas exclusivamente a los arrendamientos de viviendas y dirigidas a familias y colectivos vulnerables.

De forma adicional, en el ámbito del Plan Estatal de Vivienda, el Real Decreto-ley 11/2020 ordena en sus artículos 10, 11 y 12 al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que dicte una Orden en la que se incorpore el «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual», lo que se lleva a cabo por la [Orden TMA/336/2020, de 9 de abril](#).

A continuación recopilamos de manera esquemática las medidas adoptadas en cuanto a los arrendamientos de vivienda habitual.

II. SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y LANZAMIENTOS

El Real Decreto-Ley establece que una vez levantada la suspensión de todos términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, derivado de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, “LAU”), en los que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de **vulnerabilidad social** o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del Covid-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, dará lugar a una **suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento por un plazo máximo de seis meses** desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley.

Si el Letrado de la Administración de Justicia entendiera que **concorre la situación de vulnerabilidad económica alegada, decretará la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que aquélla se produjo por el tiempo estrictamente necesario**, atendido el informe de los servicios sociales.

En caso de que el establecimiento de la **suspensión extraordinaria afecte a arrendadores** que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del Covid-19, el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

- ❖ **Aplicación:** Tan sólo para los contratos de arrendamientos vivienda habitual sometidos a la LAU 29/1994.
- ❖ **Beneficiario:** Arrendatario (inquilino) en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.
- ❖ **Plazo solicitud:** Una vez finalizada la suspensión de plazos acordada por la declaración del Estado de Alarma.
- ❖ **Procedimiento:**
 - **Lanzamiento señalado** antes de la declaración del estado de alarma: El arrendatario deberá acreditar ante el Juzgado que se encuentra en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida por el coronavirus. El LAJ, notificará a los servicios sociales y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento por un periodo máximo de SEIS MESES.
 - **Lanzamiento no señalado.** Desahucio en fase de requerimiento o pendiente de juicio: Suspensión del plazo establecido en el art 440.3LEC 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. El Decreto podrá establecer la suspensión con carácter retroactivo y fijará expresamente que transcurrido el plazo fijado, se reanudará su cómputo.

- ❖ **Arrendador:** En situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, se deberá notificar al LAJ, presentando escrito y documentos acreditativos, comunicación a los servicios sociales por el LAJ para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

III.- PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

Se establece que en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la LAU, en los que, dentro del periodo comprendido desde la **entrada en vigor del Real Decreto-Ley** (es decir el día 2 de abril de 2020), **hasta** el día en que hayan transcurrido **dos meses desde la finalización del estado de alarma** para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, finalice el periodo de prórroga obligatoria o el periodo de prórroga tácita previsto en la LAU, **podrá aplicarse**, previa solicitud del arrendatario, **una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses**, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

- ❖ **Aplicación:** SOLO contratos de arrendamientos vivienda habitual sometidos a la LAU 29/1994, que finalicen desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020 (02-04-2020) hasta el día en que hayan transcurrido DOS MESES desde la finalización del estado alarma.
- ❖ **Prórroga:** Máximo de **SEIS MESES**, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

Ahora, a modo de resumen nos hacemos las siguientes preguntas

¿Es de aplicación automática la prórroga extraordinaria del vencimiento del contrato?

La contestación tiene que ser NO, la prórroga la tiene que solicitar el arrendatario y el arrendador si está obligado a aceptarla con las mismas condiciones que tenía el contrato.

Por lo que, se trata de una facultad para ejercitar por el arrendatario, no existiendo obligación de continuar más tiempo que el pactado en el contrato de arrendamiento, si el arrendatario no quiere.

IV.- MORATORIA DE DEUDA ARRENDATICIA EN VIVIENDA

EL Real Decreto-Ley en primer lugar hace una diferenciación dependiendo si el arrendador es un particular o una empresa, entidad pública o un gran tenedor.

Gran tenedor: Se entiende como 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.

CUANDO EL ARRENDADOR (PROPIETARIO) ES EMPRESA, ENTIDAD PÚBLICA O GRAN TENEDOR

En estos casos se aplica de forma automática la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.

El Real Decreto-Ley establece el derecho de la persona **arrendataria** (inquilino) de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la LAU que se encuentre **en situación de vulnerabilidad económica**, a solicitar de la persona **arrendadora** cuando ésta **sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor**, **en el plazo de tres meses** desde la entrada en vigor del 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.

- ❖ **Plazo de solicitud:** El arrendatario podrá solicitar la moratoria al arrendador en el plazo de **3 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020. (2-04-2020).** Disp. Final Cuarta RD-Ley 16/2020.
- ❖ **Beneficiarios:** Arrendatario en situación de vulnerabilidad económica.
- ❖ **Contestación Arrendador:** El arrendador deberá contestar al arrendatario su decisión en el plazo de **7 días laborables**, siempre que no se haya llegado a un acuerdo previo, que será una de las siguientes alternativas:
 - 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**.

- 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 áquel 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 un máximo de 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.

Asimismo, la persona arrendataria podrá tener acceso al **programa de ayudas** transitorias de financiación reguladas en el presente Real Decreto-Ley, levantándose esta moratoria en el pago de la renta arrendaticia 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 ARRENDADOR NO ES EMPRESA, ENTIDAD PÚBLICA NI UN GRAN TENEDOR

- ❖ **Plazo solicitud:** El arrendatario tiene el plazo de **3 meses** para solicitar la moratoria desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020. (02-04-2020). Disp. Final Cuarta RD-Ley 16/2020 COVID-19: Siempre que entre las partes no se haya llegado a un acuerdo previo.
- ❖ **Contestación del arrendador:** En el plazo de 7 días hábiles deberá contestar si acepta las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda, en su defecto, las posibilidades alternativas que plantea en relación con las mismas.
- ❖ **Acceso al programa de ayudas al arrendatario:** En el caso que el arrendador, persona física, no aceptare ningún acuerdo y la persona arrendataria se encuentre en **situación de vulnerabilidad** sobrevenida podrá tener acceso al programa de ayudas.

¿Está obligado el arrendador a conceder la moratoria?

En este caso, cuando el arrendador (propietario) no sea gran tenedor, NO está obligado a conceder la moratoria, y en esta situación se apela a la buena fe de la partes y a la solidaridad del arrendador, y para el caso que se llegue a un acuerdo, siempre se recomienda que ponga por escrito.

Se entiende que se está en **situación de vulnerabilidad económica** a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, cuando concurren de manera conjunta los siguientes requisitos:

- Aquellos arrendatarios que se encuentren en **situación de desempleo, ERTE, o hayan reducido su jornada** por motivos de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos.
- **Límite de los ingresos de la unidad familiar.** El conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familia, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:
 - Con carácter general, **los ingresos no superen tres veces el IPREM mensual** (para el año 2020 es 537,84€).
 - Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijos a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
 - Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
 - En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto será de cinco veces el IPREM.
 - Que la renta más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos que percibe el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Engloba el importe del

coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios.

- Requisito de **no disponer de viviendas en propiedad o usufructo**. No concurren los supuestos de vulnerabilidad económica cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquélla 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.

V. AYUDAS Y AVALES

Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, **mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial Aprobación de una línea de avales** en el RD-L 11/2020, por **un plazo de hasta catorce años, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado**, para que las entidades bancarias puedan ofrecer **ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años**, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

Las ayudas transitorias de financiación serán finalistas, **debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda** y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

- **Programa de ayudas en los alquileres de vivienda habitual**. Concesión de ayudas al alquiler, **mediante adjudicación directa**, a las

personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

- **Cuantía** de la ayuda podrá alcanzar hasta el 100% del importe de seis mensualidades, con un máximo de 5.400 euros, a razón de un máximo de 900 euros por mensualidad.
- **Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual**
- [Orden TMA/336/220, de 9 de abril, en vigor desde el 11 de abril.](#) [Decreto 25/2020, de 1 de abril,](#) del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 226/1988, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la venta de las **viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid**. BOCM de 2 de abril de 2020. Los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 podrán solicitar una reducción de renta. Considera arrendatario en situación de vulnerabilidad, entre otros, a los trabajadores autónomos o por cuenta propia –sin distinción del régimen de previsión social que tengan suscrito- que hayan sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída en sus ventas de al menos el 40 por 100, comparando el promedio de facturación del trimestre anterior a la fecha de solicitud de la reducción con el promedio de facturación de ese mismo trimestre en 2019, salvo inicio posterior de la actividad, en cuyo caso se valorará el promedio de facturación mensual o trimestral de que dispongan. La reducción de renta tendrá eficacia por el período que dure el estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y sus posibles prórrogas, computándose por meses completos.
- **Sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el nuevo programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas**

objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

Mediante Orden Ministerial del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se sustituirá el Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el nuevo “Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables”. Este programa tendrá por objeto **facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables**. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas referidas en el apartado anterior y las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquellas personas y por cuenta de las mismas.

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

ANEXO I

Formulario de solicitud de préstamo

Modelo de formulario a cumplimentar por los arrendatarios al presentar ante la Entidad de crédito la solicitud del préstamo regulado en esta Orden

**SOLICITUD DE PRÉSTAMO AVALADO Y SUBVENCIONADO POR EL ESTADO
(ARTÍCULO 9 DEL RDL 11/2020) Y DECLARACION RESPONSABLE DEL
CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS**

D., DNI....., en calidad de arrendatario de su vivienda habitual y con domicilio en

DECLARA RESPONSABLEMENTE

que cumple con los requisitos del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones que resulten de aplicación y con los requisitos establecidos en el artículo 4 de la Orden MITMA __/2020, y específicamente:

- a) Que el arrendatario, o alguno de los miembros de la unidad familiar se encuentra afectado por circunstancias que implican una **reducción de ingresos, como consecuencia de la expansión del COVID-19**, debido a alguna de estas causas (márquese lo que proceda):
- a. pasar a estar en situación de desempleo
 - b. por estar afectado por un Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE)
 - c. por haber reducido su jornada por motivo de cuidados,
 - d. por cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia
 - e. por otras circunstancias sobrevenidas vinculadas a la actividad laboral o empresarial que impliquen dicha reducción de ingresos, tales como
- b) Que el **conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar**, en el **mes anterior a la solicitud del préstamo**, no alcanza el límite de cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM), es decir, **2.689,20 €**.
- c) Que **la renta arrendaticia más los gastos y suministros básicos, correspondientes al mes anterior a la solicitud del préstamo**, resulta **superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos** que percibe el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entiende 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, referidos al periodo de un mes:
- Renta arrendaticia más gastos y suministros básicos: € (1)
 - Ingresos netos de la unidad familiar: € (2)
 - Porcentaje ($\frac{(1)}{(2)} \times 100$): %

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

ANEXO II

Formulario de concesión del préstamo

Modelo de formulario a cumplimentar por la Entidad de crédito al formalizar el préstamo acogido a la LÍNEA DE AVALES ARRENDAMIENTO COVID-19 del artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020

| | |
|---|---|
| Renta mensual del contrato de arrendamiento de vivienda y datos del arrendador para el abono de la ayuda. | Cantidad en euros, a partir de la información contenida en los contratos de arrendamiento de vivienda y sus prórrogas, Datos del contrato de arrendamiento en vigor, en el que figure identificación del arrendador y la cuenta corriente de su titularidad para que la Entidad de crédito abone la ayuda financiera directamente al arrendador en concepto de renta arrendaticia. |
| Importe de préstamo concedido. | Cantidad en euros de capital concedido al solicitante, que cómo máximo podrá ascender a seis mensualidades de renta, con el máximo de 900 euros por mensualidad. |
| Plazo de devolución del préstamo. | Número de meses fijados para la devolución del préstamo concedido. |
| Cuota mensual del préstamo. | Cantidad en euros correspondiente a la cuota mensual establecida para la devolución de la totalidad del capital del préstamo. |
| Acreditación de las condiciones de elegibilidad del solicitante: | |
| Descripción de la circunstancia que implique la reducción de ingresos de alguno de los miembros de la unidad familiar. | Se detallará la circunstancia acreditada por el solicitante: a. pasar a estar en situación de desempleo b. por estar afectado por un Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE) c. por haber reducido su jornada por motivo de cuidados, d. por cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia e. por otras circunstancias sobrevenidas vinculadas a la actividad laboral o empresarial que impliquen dicha reducción de ingresos |
| Composición de la unidad familiar. | Se detallará el número de miembros de la unidad familiar que han tenido ingresos en el mes anterior a la solicitud. |
| Cumplimiento del límite de ingresos. | Se especificará que los ingresos de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud se encuentran por debajo de 5 veces el IPREM, conforme a declaración responsable del solicitante. |
| Cumplimiento del requisito de sobrecarga financiera para hacer frente al pago del alquiler. | Se especificará que se cumple que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulta superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud conforme a declaración responsable del solicitante. |
| Cumplimiento del requisito de que ningún miembro de la unidad familiar que reside en la vivienda es propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. | Se detallará la documentación facilitada por el solicitante para acreditar que ningún miembro de la unidad familiar que reside en la vivienda es propietario o usufructuario de alguna vivienda en España: <ul style="list-style-type: none">• Certificado catastral o nota simple registral de todas las personas que componen la unidad familiar que acredite que ninguna de ellas es propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.• Declaración responsable, en caso de ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda y se de alguna de las excepciones previstas en el artículo 4.4 de esta Orden. |

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Y SOLICITA

el préstamo avalado y subvencionado por el Estado regulado en el artículo 9 del RDL 11/2020 y demás disposiciones de aplicación, a cuyo efecto se aporta la siguiente información y documentación:

| | |
|---|---|
| Datos personales y domicilio del arrendatario solicitante | Documentación justificativa |
| | <ul style="list-style-type: none"> D.N.I y domicilio del solicitante. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, en el momento de la solicitud del préstamo. |
| Arrendamiento | Documentación justificativa |
| | <ul style="list-style-type: none"> Contrato de arrendamiento en vigor, en el que figure identificación del arrendador. En el caso de que no figure en el contrato de arrendamiento, cuenta corriente a nombre del arrendador, con el objeto de que la Entidad de crédito abone la ayuda financiera(importe del préstamo) directamente al arrendador en concepto de renta arrendaticia. |
| Condiciones de acceso al préstamo: | Documentación justificativa |
| Acreditación de que, en el contexto de la expansión del COVID-19, alguno de los miembros de la unidad familiar ha sufrido una reducción de ingresos en el supuesto de que pase a estar en situación de desempleo o de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia. | <p>DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA CIRCUNSTANCIA QUE AFECTA A LA MINORACION DE SUS INGRESOS EN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> En caso de situación legal de desempleo, 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. |
| Acreditación de que la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella no son propietarias o usufructuarias de ninguna vivienda en España, salvo que se den las excepciones previstas en el artículo 4.4 de esta Orden. | <p>DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA NO TITULARIDAD DE VIVIENDAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Certificado catastral o Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar. Declaración responsable, en caso de ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda, y se dé alguna de las excepciones previstas en el artículo 4.4 de esta Orden. |
| <p>NOTA: En caso de que el solicitante no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos, podrá ser sustituido transitoriamente mediante la declaración responsable exigida en el apartado e) del artículo 5 de esta Orden, siempre que incluya la justificación expresa de los motivos, 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 dispondrá del plazo de tres meses para dicha aportación a la Entidad de crédito.</p> | |

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

El solicitante **CONSIENTE** que el arrendador conozca la existencia de la concesión de este préstamo y **AUTORIZA** al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a consultar y contrastar la información declarada en los registros o bases de datos que obran en su poder o de terceros.

Asimismo, se **COMPROMETE** a proporcionar, previo requerimiento de la Administración, cualquier documentación que pueda solicitarse para la comprobación de los datos declarados. De no aportar, en su caso, la documentación solicitada en los plazos establecidos en el requerimiento, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se reserva el derecho a exigir la devolución del préstamo y el reintegro de los gastos e intereses satisfechos, a cuyo importe se aplicaría el interés de demora.

En....., adede 2020

Fdo:.....

Pero ahora yo me hago la siguiente pregunta, ¿qué sucede cuando existe una doble situación de vulnerabilidad, es decir, tanto el arrendatario como el arrendador se encuentran en situación de vulnerabilidad?

SITUACIÓN DE DOBLE VULNERABILIDAD

En este punto, hay una cuestión trascendente, que no se aborda en el RD Ley y es la siguiente: ¿qué pasa si las dos partes tienen “vulnerabilidad”? El arrendatario lo tiene claro, pide las ayudas contempladas en el art. 3. Y, en principio, también el arrendador, que puede alegar su situación de vulnerabilidad según el art. 1.4 y 5, con la diferencia de que al primero la subvención o el préstamo será lo suficiente para pagar la renta, pero al segundo se desconoce, esperando que será igual que lo que cobraba por el alquiler, pues es lo lógico y coherente, ya que si es menor puede que entonces sea él quien entre en situación de “vulnerabilidad”.

ASESORÍA AGEMFIS

ERES PROPIETARIO O INQUILINO
Y TIENES DUDAS CON TU CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO POR COVID-19

Escríbenos y
resolveremos
tu caso

agemfis@agemfis.com

ASESORÍA
AGEMFIS
FUNDADA EN 1989

ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO

ÍNDICE ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO AL DE VIVIENDA

- I. Introducción
- II. Arrendador es una empresa, una entidad pública de vivienda o gran tenedor
- III. Arrendador no es una empresa, ni una entidad pública de vivienda ni un gran tenedor
- IV. Acreditación del cumplimiento de requisitos

I. INTRODUCCIÓN

Como consecuencia de las medidas excepcionales adoptadas por el 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, muchas actividades económicas se han visto obligadas a suspender su actividad o a reducir drásticamente la misma.

La falta de ingresos o la minoración de los mismos durante el periodo que dure el estado de alarma puede dar lugar a la incapacidad financiera de autónomos y pymes para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de locales en alquiler que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades.

A falta de acuerdo entre las partes, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos **no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma.**

El [Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril](#), de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, **establece en el Capítulo I la regulación para los arrendamientos de local de negocios denominados “uso distinto al de vivienda”.**

A continuación os explicamos las medidas adoptadas en cuanto a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Tengo que volver a insistir que se ha olvidado a los arrendadores y arrendatarios de locales, sobre todo a estos últimos que han tenido que cerrar por las circunstancias del coronavirus. Es evidente que los segundos tendrán mucha dificultad en pagar la renta en las actuales circunstancias, pero si esto ocurre, la falta de ingresos a la propiedad, sobre todo si es persona física, le supondrá también un grave problema económico para su vida habitual. Desgraciadamente nada se ha previsto al respecto.

No obstante, como antes se ha dicho, el **art. 1** de este RD Ley 11/2020 **no establece ninguna mora y tampoco situación de “vulnerabilidad” para locales, pues está dirigido exclusivamente a viviendas**, de tal manera que, salvo que haya rectificación al respecto, no hay problema alguno en la actualidad para ir al desahucio por falta de pago, aunque la demora actual de los procesos en general se ha establecido por la Autoridad Judicial correspondiente en casi todos los supuestos. Y, por lo que dice el propio Gobierno, las medidas sobre el coronavirus se ampliarán más tiempo del esperado, lo que supondría una paralización mayor.

Aparte de ello, por lo que algunos consideran y dicen, habrá otro Real Decreto Ley sobre locales. Ya veremos cuándo y en qué consiste,

personalmente no tengo esperanzas de que sea equitativo para las dos partes.

Una vez más el legislador vuelve a diferenciar entre que el arrendador sea una persona física o jurídica o gran tenedor.

II. CUANDO EL ARRENDADOR (PROPIETARIO) ES EMPRESA, ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA O UN GRAN TENEDOR

- **Arrendador:** Tiene que ser persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²
- **Arrendatario:** Tiene que ser persona física o jurídica, y los autónomos y PYMES que cumplan los siguientes requisitos:

- **Autónomos:**

- **Alta Seguridad Social:** Estar dado de alta en la fecha de la declaración del estado de alarma, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
- **Actividad suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo,** o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
- **Actividad no suspendida** deberá acreditar la **reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento,** en relación con la facturación media mensual del

trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

○ PYMES:

- **Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados)

“Art. 257.1. Podrán formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados las sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

- a) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
- b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
- c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta. **Actividad suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo**, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

- **Actividad no suspendida** deberá acreditar la **reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento**, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

- **Plazo solicitud:** El arrendatario tiene el plazo de **UN MES** desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 15/2020. (23-04-2020).
- **Moratoria:** La moratoria en estos casos es **automática**, salvo que exista acuerdo previo entre las partes, **y 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 puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.**
- **Pago de la renta:** La obligación de pago se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de **dos años**, finalizada la moratoria.

III. CUANDO EL ARRENDADOR NO ES EMPRESA, ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA O UN GRAN TENEDOR

- **Arrendador:** Persona física o jurídica, que **no sea titular** de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².
- **Arrendatario: Autónomos y PYMES.** Con los requisitos señalados en el apartado anterior.
- **Plazo solicitud:** El arrendatario tiene el plazo de **un mes** desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 15/2020. (23-04-2020), para solicitar al arrendador un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

- **Aplazamiento:** Se solicitará un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.
- **Disposición de la fianza:** Las partes, podrán llegar al acuerdo de la posibilidad de disponer libremente de la fianza para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades. En caso de que se disponga total o parcialmente se **deberá reponer en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato**, en caso de que este plazo fuera inferior a un año, según el art. 2 del Real Decreto-Ley 15/2020.

¿El arrendatario de local de negocio podrá dejar de pagar la renta ante la crisis COVID-19?

El Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, ha dejado fuera de protección a todos los arrendatarios (inquilinos) de locales cuyos propietarios no sean grandes tenedores, que son la mayor parte, y por eso la respuesta tiene que ser NO.

El Real Decreto no plantea que sea posible esta opción, y por ese motivo lo que se insta es poder llegar a un acuerdo con el arrendador (propietario) al objeto de reducción temporal de la renta, ya que este también tiene que valorar que en la situación actual en la que nos encontramos será difícil alquilar de nuevo el local de negocio, y además el arrendatario podrá interponer demanda judicial solicitando la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”, solicitando la reducción de la renta por haberse producido una situación excepcional e imprevisible.

Pero, ¿En qué consiste la cláusula “rebus sic stantibus”?

La cláusula rebus sic stantibus es de elaboración puramente jurisprudencial y tiene por objetivo, para su aplicación en situaciones extraordinarias o imprevisibles, y reestablecer el equilibrio de las prestaciones de las partes sobre un principio de equidad y buena fe.

En definitiva es aplicar de forma judicial, el sentido que común que no han sabido utilizar las partes para llegar a un acuerdo teniendo en cuenta las excepcionalidad de la situación así como su imprevisibilidad, por lo que, será el Juez el que revisará las obligaciones que han nacido de un contrato, cuando por circunstancias sobrevenidas, a una de las partes le resulte imposible o muy gravoso su cumplimiento.

Requisitos para su aplicación:

- Alteración sustancial de las circunstancias recogidas en el contrato
- Una situación imprevisible que no se recogió en el contrato.
- Una desproporción exorbitante entre las recíprocas prestaciones de las partes.

Si solicitamos al Juez la aplicación de esta cláusula, podremos pedir la resolución del contrato, si acreditamos que es imposible su cumplimiento, pero el juez siempre hará prevalecer el principio de conservación del contrato sobre todo en los de larga duración, llegando a una solución temporal y justificada en la reducción de la renta.

Es la solución idónea para la situación de crisis en la que nos hallamos que vendrá impuesta por los Tribunales cuando así le sea alegada, pero que debe servir de base para acuerdos extrajudiciales que pongan fin a las controversias surgidas.

La doctrina moderna emana de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, 333/2014, de 30 de junio; Recurso 2250/2012; Ponente, Francisco Javier Orduña Moreno (SP/SENT/769510) que en materia de arrendamientos urbanos encuentra su reflejo en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, 591/2014, de 15 de octubre; Recurso 2992/2012; Ponente, Francisco Javier Orduña Moreno (SP/SENT/790312) que sin descartar su posible carácter resolutorio, hace prevalecer el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos en el caso de un contrato de larga duración, llegando a una solución temporal y justificada en la reducción de la renta.

IV. ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS POR EL ARRENDATARIO ANTE EL ARRENDADOR

Según el art. 4 del RD 15/2020, de 21 de abril, el arrendatario acreditará que reúne los requisitos exigidos ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

- **La reducción de actividad** se acreditará inicialmente mediante la **presentación de una declaración responsable** en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la **reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior**. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.
- **La suspensión de actividad**, se acreditará 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.
- **Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**, según el art. 5 del RD 15/2020, de 21 de abril, pone de manifiesto que los arrendatarios que se hubieran beneficiado del aplazamiento temporal en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos en el art. 3, serán responsables de los daños y perjuicios que hayan podido ocasionar al arrendador, así como de todos los gastos que hayan generados por la aplicación de estas medidas.

En Torrejón de Ardoz a, 22 de mayo de 2020.

www.agemfis.com

ASESORÍA AGEMFIS

ERES PROPIETARIO O INQUILINO
Y TIENES DUDAS CON TU CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO POR COVID-19

Escríbenos y
resolveremos
tu caso

agemfis@agemfis.com

