

**MEDIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS CONTENIDAS EN EL
REAL DECRETO - LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO**

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, ha establecido una serie de medidas extraordinarias que afectan a los contratos de arrendamiento para uso de vivienda habitual que se encuentren sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Las medidas extraordinarias que han sido aprobadas por el Gobierno son las siguientes:

1.- Moratoria de la renta arrendaticia: Las personas arrendatarias de vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de los efectos provocados por el COVID-19, se encontrarán facultados para solicitar al arrendador el establecimiento de una moratoria en el pago de la renta arrendaticia.

Dicha moratoria tendrá distintas consecuencias o efectos, en función de si la parte arrendadora ostenta o no la condición de empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor. A los efectos del Real Decreto-Ley 11/2020, dicha condición la ostentarán aquellas personas físicas o jurídicas que (i) sean titulares de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o (ii) que cuenten con una superficie total construida de más de 1.500 metros cuadrados.

- Efectos sobre los contratos de arrendamiento suscritos con una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor: Siempre que el arrendatario acredite encontrarse en una situación de vulnerabilidad, en los términos que más adelante se explicarán, éste se encontrará facultado para solicitar al arrendador un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de las rentas de arrendamiento, que deberá ser solicitado en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020, es decir, desde el 2 de abril de 2020, salvo que las partes con anterioridad ya hubieran alcanzado un acuerdo al respecto.

El arrendador dispondrá de un plazo máximo de siete (7) días laborables para comunicar al arrendatario la aplicación, a su elección, de alguna de las siguientes medidas:

- Una reducción del 50% de la renta del arrendamiento.
- Una moratoria automática en el pago de la renta del arrendamiento, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años. En este caso no será posible que el arrendador aplique ningún tipo de penalización y/o interés por las cantidades de renta que sean objeto de aplazamiento.

Ambas medidas afectarán, como máximo, a cuatro mensualidades de renta, mientras se prolongue la duración del estado de alarma o, en su caso, subsista la situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19.

Estas medidas se aplicarán igualmente a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda establecido en el Real Decreto-ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

- Efectos sobre los contratos de arrendamiento suscritos con un arrendador que no cumpla los requisitos para ser considerado una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor: Siempre que el arrendatario acredite encontrarse en una situación de vulnerabilidad, en los términos que más adelante se explicarán, éste se encontrará facultado para solicitar al arrendador un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, que igualmente deberá ser solicitado en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020, es decir, desde el 2 de abril de 2020, salvo que las partes con anterioridad ya hubieran alcanzado un acuerdo al respecto.

Efectuada dicha solicitud por el arrendatario, el arrendador dispondrá de un plazo máximo de siete (7) días laborables para 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. Es importante tener en consideración que, en estos casos, el arrendador no estará obligado a aceptar el aplazamiento o fraccionamiento de la renta, pudiendo exigir el cumplimiento íntegro del contrato al arrendatario.

En el supuesto de que ambas partes no alcancen un acuerdo, el arrendatario se encontrará facultado para acceder al programa de ayudas transitorias de financiación aprobado mediante el Real Decreto- Ley 11/2020, al que haremos referencia más adelante, con la finalidad de que puedan ser abonadas las rentas del arrendamiento en las condiciones que fueron pactadas en el contrato.

- Elementos para determinar si el arrendatario se encuentra en situación de vulnerabilidad: A los efectos de lo dispuesto en el Real Decreto-ley 11/2020, se considera que un arrendatario se encuentra en una situación de vulnerabilidad, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el arrendatario pase a estar en situación de desempleo, se encuentren afectado por un Expediente Temporal de Regulación de Empleo (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.
- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar del arrendatario no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (1.613,52.-€). Dicho importe será elevado en el supuesto que la unidad familiar cuente en su seno con hijo\os a cargo, personas mayores de 65 años y/o personas con alguna enfermedad\discapacidad, incluido el propio arrendatario.
- Que el importe de la renta del arrendamiento, junto con 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. Por gastos y suministros básicos se entenderá el coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil y contribuciones a la comunidad de propietarios de la vivienda arrendada.

A estos efectos se considera por unidad familiar la compuesta por el arrendatario, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se considerará igualmente 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 esta 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.

- Documentación que debe ser presentada al arrendador para acreditar la situación de vulnerabilidad:

Para poder acogerse a la moratoria en el pago de las rentas del arrendamiento, el arrendatario deberá presentar al arrendador los siguientes documentos:

- 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, 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.
- Número de personas que habitan en la vivienda habitual:
 - o Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - o 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.
 - o 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 relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según el Real Decreto-Ley.

En el supuesto de que el arrendatario no pueda temporalmente obtener alguno de los documentos anteriormente descritos, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable 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, o sus eventuales prórrogas, el arrendatario dispondrá del plazo de un mes para aportar el\los documento\ que no hubiese facilitado al arrendador.

2.- Aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica: Mediante el Real Decreto-Ley 11/2020, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial (ICO), 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 situación de vulnerabilidad.

Dicha financiación, a la que podrán acudir los arrendatarios para el pago de las rentas en los términos pactados en los contratos, tras la falta de acuerdo con el arrendador, tendrán los siguientes requisitos y/o características:

- Los arrendatarios que se acojan a las ayudas de financiación deberán cumplir los requisitos de vulnerabilidad establecidos en el artículo 5 del Real Decreto-Ley 11/2020, anteriormente indicados.
- El plazo máximo de devolución de la financiación obtenida será de seis (6) años, pudiendo ser prorrogado dicho plazo excepcionalmente por otros cuatro (4) años.
- Las cantidades financiadas por las entidades bancarias no devengarán ningún tipo de interés para el arrendatario.
- Las cantidades financiadas deberán de ser necesariamente destinadas por los arrendatarios al pago de las rentas del arrendamiento, no pudiendo ser destinadas a otras finalidades.
- El importe máximo que podrá ser financiado a cada arrendatario será el equivalente a seis (6) meses de renta.

En el supuesto de que un arrendatario acceda a este programa de ayudas transitorias de financiación, quedará sin efecto la moratoria o el fraccionamiento en el pago de las rentas que pudiera haber sido

acordado con la parte arrendadora. Lo anterior tendrá efecto desde la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición del arrendatario.

3.- Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual: Mediante el Real Decreto-Ley 11/2020, y según será definido mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se aprueba un nuevo programa de ayudas al alquiler, denominado “Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual”.

Este programa tiene por objeto la 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 y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida que se definan y que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones de vulnerabilidad exigidos para acogerse a las moratorias en el pago de las rentas.

Este programa tendrá la finalidad de hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

La cuantía de esta ayuda 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 principal e intereses del préstamo que se haya suscrito. Serán los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa.

4.- Prórroga automática de los contratos de arrendamiento: El Real Decreto-Ley 11/2020 faculta a los arrendatarios de vivienda habitual para, en determinadas circunstancias, poder solicitar y obtener del arrendador una prórroga extraordinaria del plazo de duración del arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Dicha prórroga deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que las partes de común acuerdo determinen otros términos o condiciones.

El arrendatario se encontrará facultado para solicitarlo, si la fecha de finalización de la prórroga obligatoria prevista en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se encuentra comprendida desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020 hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma.

5.- Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional:

El Real Decreto-Ley 11/2020 prevé que, una vez finalizado el periodo de vigencia del estado de alarma, si el arrendatario acreditase al Juzgado que se encuentra en una situación de vulnerabilidad social o económica, que le impidiera disponer de una solución habitacional, el Letrado de la Administración de Justicia, tras comunicarlo a los servicios sociales, acordará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento de la vivienda arrendada.

Asimismo, si no estuviese señalado todavía el lanzamiento por el Juzgado, será igualmente suspendido el plazo de diez días previsto en el artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o en su caso la vista de oposición, por un periodo máximo de seis meses, a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley, es decir, desde el 2 de abril de 2020. El decreto que fije la suspensión señalará expresamente que, transcurrido el plazo fijado, se reanudará el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 o se procederá al señalamiento de vista, según proceda.

En caso de que la suspensión extraordinaria afecte a arrendadores que acrediten encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida, como consecuencia de los efectos 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.

6.- Contratos de arrendamientos formalizados para uso distinto de vivienda (inmuebles y/o locales comerciales): Las medidas extraordinarias acordadas en el Real Decreto-Ley 11/2020 resultan de aplicación, única y exclusivamente, a los contratos de arrendamiento para uso de vivienda habitual que se encuentren sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Hasta la fecha, no se ha dictado ninguna norma que habilite a los arrendatarios para suspender el pago de las rentas de inmuebles\locales comerciales por lo que, salvo acuerdo entre las partes, las rentas de estos contratos de arrendamiento deberán continuarse abonando con regularidad a la parte arrendadora, en los términos que hayan sido pactados en cada uno de los contratos.

Para poder determinar los efectos que la declaración del estado de alarma pudiera tener sobre estos arrendamientos, será necesario atender en primer lugar al clausulado del contrato, por si en el mismo estuvieran reguladas las situaciones de fuerza mayor, la ineficacia sobrevenida del contrato de arrendamiento, la imposibilidad temporal de explotar el bien arrendado o cualquier situación de análoga naturaleza. En el caso de que exista cláusula contractual que regule este tipo de situaciones, hecho que en la práctica no suele suceder, las partes deberán atenerse a lo pactado en el contrato, en aplicación del principio de autonomía de la voluntad que debe regir en las relaciones inter - partes.

Si no existiese regulación contractual, ante la paralización de las actividades económicas desarrolladas en el inmueble\local arrendado, la parte arrendataria podría invocar la denominada por los tribunales cláusula «*rebus sic stantibus*», que permite la alteración y modificación del contenido del contrato para adecuarlo a las nuevas circunstancias, partiendo en todo momento de que el contrato puede ser cumplido.

De esta manera se permitiría que se modifique el contenido del contrato que se ha podido ver alterado como consecuencia de las imprevisibles y extraordinarias circunstancias (por ejemplo, la reducción drástica de ingresos durante un evento absolutamente impredecible, como es el estado de alarma y/o las medidas de cierre de establecimientos que han sido acordadas).

Los tribunales de justicia han admitido la aplicación de esa cláusula «*rebus sic stantibus*», cuando, fuera de lo pactado, y sin culpa de las partes, y de forma sobrevenida, las circunstancias que dotaron de sentido la base o finalidad del contrato cambian profundamente, lo que puede dar lugar a la adaptación o revisión de lo acordado.

Para que la parte arrendataria se encuentre facultada para solicitar la modificación, total o parcial, de los términos de los contratos, al amparo de la cláusula «*rebus sic stantibus*», será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que se haya producido un cambio significativo de las circunstancias existentes al momento de la formalización del contrato de arrendamiento.
- Que el cambio de circunstancias fuese imprevisible en el momento de la formalización del contrato y, además, que la alteración de las circunstancias no corresponda a la asunción de riesgos que serían previsibles o normales para cada una de las partes intervinientes en el contrato.
- Que el cambio de circunstancias suponga una excesiva onerosidad para alguna de las partes, es decir, en nuestro caso, que el precio o condiciones del arrendamiento sean especialmente gravosas para el arrendatario o, por el contrario, que el precio del contrato sea insignificante para el arrendador.

- Que no se haya previsto en el contrato una adecuación subsidiaria si se produce un cambio de circunstancias (por ejemplo, la adecuación del importe de la renta o la suspensión temporal del pago de la renta).

En este sentido, sobre la base de la cláusula «*rebus sic stantibus*», arrendador y arrendatario podrían acordar de mutuo acuerdo (i) alterar el contenido de lo inicialmente pactado en el contrato de arrendamiento y realizar los cambios oportunos a fin de reestablecer el equilibrio entre sus prestaciones, que se ha visto afectadas por la declaración del estado de alarma y, en particular, en lo referente a la determinación de la renta y las condiciones de pago, o incluso (ii) resolver el contrato estipulado, si fuera de su interés.