

Nuevamente el Gobierno mediante el Real Decreto-Ley 11/2020, ha aprobado diversas medidas para hacer frente a la grave crisis social y económica que estamos sufriendo como consecuencia de la epidemia del COVID – 19, y en concreto se ha modificado la regulación sobre arrendamientos de viviendas para intentar proteger a los arrendatarios que se encuentren en una situación más vulnerable económicamente.

Suspensión de desahucio y lanzamientos.

¿En qué casos?

- Inquilinos en situación de vulnerabilidad económica. Debe concurrir:
- Hayan quedado en desempleo, afectados por un ERTE o reducido su ornada por cuidados, en caso de ser empresario, o circunstancias similares con pérdida sustancial de ingresos (límite general de ingresos 1613 €/mes, dicionado según circunstancias)
- Renta arrendaticia más gastos y suministros básicos supere el 35 % de los ingresos netos del conjunto familiar.
- No sean propietarios o usufructuarios de otra vivienda en España de la que puedan disponer.
- Dichas circunstancias le impidan encontrar una alternativa habitacional.
- El inquilino deberá acreditar documentalmente ante el Juzgado dichas circunstancias.
- Si el propietario también es vulnerable económicamente se tendrá en cuenta al establecer el plazo de suspensión.

Tiempo de suspensión

El lanzamiento (desalojo judicial) o el procedimiento si no está señalado el lanzamiento se suspenderá por un plazo de 6 meses contados desde que se alce la suspensión de los plazos procesales establecida por el estado de alarma (a fecha de hoy hasta 12 abril).

Prórroga extraordinaria de los arrendamientos de vivienda habitual

- Supuestos: Contratos que finalicen entre el 2 de Abril de 2020 hasta dos meses después de la finalización del estado de alarma.
- Plazo: Se prorrogan por un periodo máximo de 6 meses en las mismas circunstancias.
- El arrendador no se puede negar, salvo que se acuerden otras condiciones.

Moratoria de la deuda arrendaticia

Hay que distinguir según sea el propietario:

1. Empresa o entidad pública de vivienda o gran tenedor: se considera gran tenedor a la persona física y jurídica que sea titular de más de diez inmuebles (excluyendo garajes y trasteros) o una superficie construida de más de 1.500 m².

- En estos casos el inquilino podrá solicitar en el plazo de UN MES desde el 2 de abril el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que no haya existido
- El propietario comunicará en el plazo máximo de 7 días laborables su decisión:
- Reducción de la renta en un 50 % durante el tiempo que dure el estado de alarma y máximo 4 meses más.
- Moratoria en el pago de la renta que se aplicará de manera automática por el tiempo que dure el estado de alarma y máximo 4 meses más, mediante su fraccionamiento durante 3 años sin intereses
- Los inquilinos deberán cumplir los requisitos de vulnerabilidad económica antes citados para obtener moratorias o aplazamiento del pago de rentas
- Si el inquilino obtiene las ayudas financieras prevista en el Decreto concluirá la moratoria o fraccionamiento

2. Si el propietario no es entidad pública de vivienda ni gran tenedor:

- El inquilino puede solicitar al propietario el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de renta, de no existir acuerdo
- Una vez recibida la solicitud, el propietario tiene 7 días laborables para comunicar si acepta las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento, o en su defecto las posibles alternativas que plantea en relación con las
- Si el propietario persona física no acepta, y en cualquier caso cuando el inquilino se encuentra en situación de vulnerabilidad, podrá acceder al programa de ayudas

Conclusión: El propietario que no sea gran tenedor no queda obligado a aceptar las propuestas del inquilino, y esta negativa permite al inquilino acceder al programa de ayudas transitorias de financiación.

Ayudas al inquilino

Los artículos 9 y 10 del Real Decreto (RD) recogen dos tipos de ayudas:

1. Línea de avales ICO para que las entidades financieras puedan conceder financiación a inquilinos en situación de vulnerabilidad por 6 años, prorrogables 4 años más, sin gastos ni intereses para el solicitante con un máximo de 6 mensualidades.
2. Se incorporará al Plan estatal de vivienda un nuevo programa de ayudas al alquiler de hasta 900 euros al

Ausencia de regulación en los arrendamientos de local de negocio

Para concluir, indicar que el RD no regula ningún tipo de moratoria sobre alquileres de local de negocio.

Se habla de que en un futuro RD se puede regular, y el Gobierno argumenta que el inquilino de local de negocio «ya cuenta con resortes legales para exigírselo al casero» cuando el local ha cerrado «por fuerza mayor» a consecuencia del estado de alarma, refiriéndose a la cláusula genérica «rebus sic stantibus», según la cual si hay un

desequilibrio sobrevenido en las obligaciones de cada parte de un contrato, mediante la aplicación de esta cláusula se deberían volver a equilibrar.

En la anterior crisis económica (2008) ya se aplicó por los Juzgados, y prueba de ello es, entre otras, su estimación en la Sentencia del Tribunal Supremo de 15/10/2014 en la que un hotel de Valencia consiguió reducir durante 4 años la renta anual un 29 % en base a «significativa caída de demanda del sector, con la disminución de rentas e ingresos medios por habitación, y el consiguiente y notable registro de pérdidas de la empresa arrendataria».

En todo caso, y ante la ausencia de previsión legislativa se aconseja prudencia, ponderación y análisis de cada concreta situación en la aplicación de la citada cláusula, debiendo prevalecer el mutuo acuerdo de los contratantes.