

Nueva normativa aplicable a la regulación de los arrendamientos de vivienda habitual

Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril y Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo

Nuevo plazo de 3 meses para solicitar por el arrendatario de vivienda habitual el aplazamiento del pago de su renta.

El Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, ha modificado el plazo dentro del cual el arrendatario de vivienda habitual puede solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta de la vivienda habitual.

Con la nueva regulación se ha fijado el nuevo plazo de tres meses, a contar desde el 2 de abril de 2020. De esta manera se amplía el plazo de un mes inicialmente fijado por el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo.

¿Qué arrendatarios pueden solicitar el aplazamiento de renta?

Este aplazamiento puede ser solicitado por aquellos arrendatarios de vivienda habitual que puedan ser considerados en situación de vulnerabilidad, a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, conforme dispone art 5 RD 11/2020 de 31 de marzo de 2020.

Es decir, aquellos que cumplan de forma concurrente las siguientes condiciones:

- A. Entren en una situación de desempleo, de ERTE, de reducción jornada por motivos de cuidado o si es empresario o profesional, en una pérdida sustancial de ingresos o caída de ventas.
- B. En el mes anterior a la solicitud, el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere con carácter general tres veces el IPREM.

A este respecto se recogen ampliaciones específicas a este límite por circunstancias tales como hijos a cargo, situaciones de monoparentalidad, mayores de 65 años, situaciones de dependencia y discapacidad.

C. La suma de la cuota hipotecaria, más gastos y suministros básicos, sea igual o superior al 35 por cien de los ingresos netos del conjunto de miembros de la unidad familiar.

A estos efectos son gastos y suministros básicos, los relativos a la vivienda habitual familiar y generados por: electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, a los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las contribuciones a la comunidad de propietarios.

La unidad familiar es la compuesta por el deudor, 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.

Hay excepciones en la aplicación: 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 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.

Forma de solicitar el aplazamiento: documentación

El arrendatario deberá acompañar esta solicitud con la documentación legalmente exigida:

- En caso de desempleo, el certificado expedido al efecto en el que figure la cuantía mensual que se percibe por prestación o desempleo.
- Si es un cese de actividad por cuenta propia, el certificado emitido al efecto por la AEAT o el órgano competente de la CCAA, sobre la declaración del propio interesado.
- Número de personas que habitan la vivienda:
 - a. Libro de familia o documento acreditativo parejas de hecho.
 - b. Certificado de empadronamiento actual, que refleje los seis meses anteriores.
 - c. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
 - d. Titularidad de los bienes: Nota simple del Servicio de Índices de Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

En el caso de que no se pudiese aportar alguno de los documentos mencionados, podrán sustituirse por una **declaración responsable en la que se indiquen las causas que impiden su aportación en este momento**. Se habilita un plazo de un mes, a contar desde la finalización del Estado de Alarma y sus prórrogas para aportar los documentos que falten.

Contestación del arrendador.

Posibles respuestas:

El arrendador debe contestar de forma expresa en el plazo de SIETE días hábiles:

A. Si el arrendador es una empresa, entidad pública de viviendas o un grantenedor (*persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²*), o si se trata de arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto-ley 27/2012 de 15 de noviembre, *está obligado a adoptar alguno de los siguientes acuerdos:*

Una reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente para recuperarse de la situación de vulnerabilidad, con un máximo de *cuatro meses*.

Una moratoria en el pago de la renta que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente para recuperarse de la situación de vulnerabilidad, *sin que puedan superarse los cuatro meses*.

Esta renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta, 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 provocada por el COVID-19, 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. El arrendatario **no tendrá ningún tipo de penalización** y las cantidades aplazadas serán devueltas al arrendador sin intereses.

B. Si el arrendador es una persona física, el arrendatario puede pedirle el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta, *pero no estará obligado a alcanzar un acuerdo con el arrendatario*.

Si el arrendador no acepta ningún acuerdo, el arrendatario podrá acceder a un programa de ayudas transitorias de financiación a través de una línea de avales con total cobertura del estado, mediante los que se garantiza que las entidades bancarias ofrezcan financiación a las personas que se encuentren en 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** y que podrán cubrir un importe máximo de *seis mensualidades de renta*.

El Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril concreta a este respecto, que las entidades de crédito ofrecerán estas ayudas a los arrendatarios en forma de préstamos, y que una vez que sea concedido ese préstamo, también se entenderá incluida la subvención de los gastos e intereses que conlleve. Será, con posterioridad a su concesión, cuando se procederá a verificar por los órganos públicos que el beneficiario cumplía los requisitos previstos en la norma para acceder a estas ayudas.

En este mismo sentido, se ha creado un 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"*, que hará frente a la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad y que 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 con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.



Fórum Jurídico

ABOGADOS

Padilla, 19. 1º Derecha. 28006 Madrid

(+34) 91 446 15 75

despacho@forumjuridicoabogados.com

www.forumjuridicoabogados.com