

NOTA INFORMATIVA

IMPLICACIONES DEL RDL 11/2020 EN LA ACTIVIDAD ARRENDATICIA DE GRANDES TENEDORES DE INMUEBLES

01 | CONSIDERACIONES GENERALES

La presente nota tiene por objeto analizar la incidencia en los denominados “grandes tenedores” de inmuebles 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*, en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

El RDL 11/2020, o “tercer paquete” de medidas económicas y sociales adoptadas por el Gobierno persigue dar respuesta a la persistente agravación y profundización de los efectos económicos y sociales excepcionales provocados por la pandemia de COVID-19.

En particular, la norma contiene *un paquete de medidas de carácter social dirigidas al apoyo a trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables, haciendo especial hincapié en aquellos que más lo necesitan; y, en segundo lugar, la puesta en marcha de un conjunto de medidas de diversa naturaleza con impacto directo en el refuerzo de la actividad económica, así como actuaciones encaminadas a apoyar a empresas y autónomos.*

En lo que aquí interesa, se profundizará en el análisis del Capítulo I “*Medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables*” y, en particular, la sección primera, “*medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables*”, que incluye las relativas a los contratos de arrendamiento.

GRAN TENEDOR

*Se entiende por gran tenedor a 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***

02 | CONCEPTOS ESENCIALES Y APLAZAMIENTO DEL PAGO

02.01 | SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD

Debemos partir del concepto de *situación de vulnerabilidad social o económica* sobrevenida como consecuencia de la expansión de la enfermedad COVID-19, pues sólo

las personas en tal situación podrán acogerse a los beneficios en materia de arrendamiento de vivienda. Los supuestos de vulnerabilidad **requerirán la concurrencia conjunta**, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, de los siguientes **requisitos**:

*1.- Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, 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, **no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:***

i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM) (sic).

Es decir, el límite máximo de ingresos por la unidad familiar¹ es de **1.645,80€ mensuales netos** –incrementándose conforme a unos factores multiplicadores en función de variables como número de hijos a cargo o personas con discapacidad– para optar a las medidas que veremos a continuación.

2.- El segundo requisito es: **Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.** A estos efectos, se entenderá 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

Además, existe un tercer requisito excluyente del derecho: la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella no podrá ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, salvo las excepciones que contempla el **artículo 5.3**.

En todo caso, la situación de vulnerabilidad deberá acreditarse por el arrendatario, por lo que no es suficiente la mera alegación, sino que el interesado deberá aportar documentación válida y suficiente que pruebe a) la

LA PRUEBA

[...] la situación de vulnerabilidad deberá acreditarse por el arrendatario, por lo que no es suficiente la mera alegación...

¹ A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, 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

circunstancia alegada, b) los ingresos de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, c) el importe de los gastos y suministros básicos y d) que ninguno de los integrantes de la unidad familiar es propietario o usufructuario de otra vivienda en España, justificando así la concurrencia de los requisitos. **Los documentos necesarios se relacionan en el Artículo 6 del RDL 11/2020** y en su defecto se podrá aportar al tiempo de la solicitud una “declaración responsable”, sin perjuicio de la obligación de aportarlos a posteriori.

02.02 | CONCEPTO DE GRAN TENEDOR

Antes de entrar a analizar las medidas potencialmente aplicables, debemos detenernos en otro concepto fundamental dentro de este “*tercer paquete*”, el concepto de *gran tenedor*.

Se entiende por gran tenedor a 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.

El artículo 4 del RDL 11/2020 dispone la posibilidad de solicitud y **aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de propietarios que ostenten condición de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda**, moratoria que podrán instar los arrendatarios que se encuentre en situación de **vulnerabilidad económica** –ya descrita- en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (LAU), cuando el arrendador en dicho contrato sea un gran tenedor.

La solicitud del arrendatario deberá formularse en el plazo de un mes desde el 2/04/2020 (entrada en vigor del RDL), consistiendo en 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.**

En caso de que no haya acuerdo entre las partes, **el arrendador podrá optar** entre las siguientes opciones mediante comunicación expresa en un plazo máximo de **7 días** laborales:

a) **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.

b) **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 aquel 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 al menos 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

En este supuesto, el problema radica en la acreditación de la condición de “gran tenedor”. Está claro que a diferencia de la “situación de vulnerabilidad” (que sí debe ser acreditada por el propio solicitante) la norma no exige al arrendatario que aporte con su solicitud prueba de que su arrendador sea “gran tenedor”, acreditación que sin duda sería bastante costosa. Ello nos lleva a interpretar, con la debida cautela, que corresponde al arrendador, al contestar la solicitud, reconocer o negar si ostenta la condición de “gran tenedor”.

02.03 | PROPIETARIOS QUE NO SEAN GRANDES TENEDORES

En cualquier caso, no siendo el arrendador empresa o entidad pública de vivienda ni un gran tenedor, el arrendatario en “situación de vulnerabilidad” también podrá acceder a aplazamientos de pago en los términos establecidos en el **artículo 8:**

*1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo 5, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta no sea ninguna de las comprendidas en el artículo 4, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real decreto Ley y en los términos recogidos en los apartados 2 a 4 siguientes, **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 acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.*

2. Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, 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.

*3. Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el **artículo siguiente**.*

3 | OTRAS MEDIDAS

Se establecen otras medidas que pueden afectar a la actividad de arrendamiento de vivienda. Al margen de los aplazamientos de la renta, encontramos:

i) Suspensión de los procedimientos judiciales de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

Una vez se levante la suspensión de todos términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, se podría ordenar nueva suspensión, ya del propio procedimiento ya del lanzamiento previamente señalado, en aquellos procedimientos de desahucio de vivienda en los que el arrendatario **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. La suspensión se tramitará conforme a lo establecido en el **artículo 1** del *Real Decreto-Ley 11/2020*.

ii) Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994.

Esta prórroga, regulada en el **artículo 2**, podrá solicitarse por el arrendatario de vivienda habitual, independientemente de que el arrendatario sea o no persona vulnerable o de que el arrendador sea o no gran tenedor requiriendo únicamente que la finalización del plazo del contrato o de sus prórrogas legales acaezca dentro el plazo comprendido entre el 2 de abril de 2020 y los dos meses siguientes a la finalización del estado de alarma. La prórroga será de 6 meses como máximo, en las mismas condiciones que vinieran pactadas.

XC ABOGADOS | Departamento de Derecho Civil

La presente nota tiene carácter meramente informativo, está elaborada con la información disponible al tiempo de su redacción y no constituye asesoramiento. La norma referenciada puede sufrir modificaciones, aclaraciones o interpretaciones que afecten a su aplicabilidad. Para conocer el alcance de la norma a un caso concreto no dude en consultar con nuestro Departamento de Derecho Civil.