

I. INTRODUCCIÓN

Como continuación a la publicación el pasado 14 de marzo de 2020 en el Boletín Oficial del Estado (“BOE”), del 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, analizamos a continuación las implicaciones derivadas de las novedades introducidas por 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 (el “**Real Decreto-ley**”), aprobado por el Consejo de Ministros en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2020 y publicado en el BOE el día 1 de abril de 2020.

Este documento analiza las implicaciones del Real Decreto sobre los contratos de arrendamiento y sus efectos sobre la modificación de los términos y obligaciones contractuales derivadas de los mismos. En particular, establece una serie de consideraciones prácticas que resultan de utilidad para afrontar un análisis posterior más detallado de algunas cuestiones jurídicas que podrían plantearse como consecuencia de la aplicación del Real Decreto-ley.

El análisis realizado únicamente se refiere a aquellas cuestiones jurídicas que razonablemente se han considerado relevantes en el contexto de la entrada en vigor del Real Decreto-ley. Por tanto, los resúmenes del mismo aquí expuestos no pretenden sustituir el análisis exhaustivo de su contenido. La falta de comentarios sobre cualquier materia (o la ausencia de cualquier asunto) no debe ser interpretada como un comentario u opinión implícita sobre la materia en concreto. Será necesario en todo caso realizar un estudio detallado pormenorizado de las particulares circunstancias de cada relación obligacional concreta para poder valorar el tratamiento que deba darse en cada caso.

II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL REAL DECRETO-LEY

En materia de contratos de arrendamiento, el Real Decreto-ley introduce una serie de novedades y medidas excepcionales destinadas, conforme a su exposición de motivos, a (i) paliar aquellas situaciones de vulnerabilidad a las que se están enfrentando muchos arrendatarios de vivienda habitual, sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos como consecuencia de la crisis provocada por la pandemia del

coronavirus COVID-19, (ii) introducir medidas de restablecimiento del equilibrio contractual entre las partes, y (iii) movilizar recursos suficientes para lograr estos objetivos y dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad.

III. MEDIDAS ADOPTADAS EN MATERIA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

El Real Decreto-ley establece las siguientes medidas en materia de arrendamientos de vivienda:

1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional -artículo 1-

Una vez levantada la suspensión de todos los plazos procesales por la finalización del estado de alarma, se podrán paralizar extraordinariamente los desahucios por impago de los contratos de arrendamiento por un plazo máximo de seis (6) meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley (i.e. 2 de abril de 2020) en caso de hogares en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19 que no cuenten con alternativa habitacional. Esta suspensión implicará de facto una prórroga de los contratos de arrendamiento hasta el día que haya transcurrido el plazo de suspensión del procedimiento de desahucio.

2. Obligatoria renovación o prórroga extraordinaria de los arrendamientos de vivienda habitual -artículo 2-

Se establece que, en aquellos contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuya vigencia concluya coincidiendo con el periodo de estado de alarma, los arrendatarios tendrán derecho a solicitar una prórroga extraordinaria de hasta seis (6) meses, desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos (2) meses desde la finalización del estado de alarma, y durante la cual seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

Esta prórroga es obligatoria para el arrendador, previa solicitud del arrendatario y sin perjuicio de que las partes puedan llegar a un acuerdo sobre su alcance.

3. Aplazamiento o condonación del pago de la renta de los contratos de arrendamiento -artículos 3 al 9-

Se establecen medidas destinadas a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

En particular, en los casos en que el arrendador tenga la consideración de “gran tenedor” (*Vid infra* definiciones) o se trate de una empresa o entidad pública de vivienda, se habilita, durante el plazo de un (1) mes desde la entrada en vigor del Real Decreto, una negociación entre el arrendatario que se encuentre en “situación de vulnerabilidad económica” (*Vid infra* definiciones) y el arrendador para acordar el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual mediante el aplazamiento del pago de la renta, o incluso su condonación, por importe de hasta cuatro (4) mensualidades.

A falta de acuerdo entre las partes, el arrendador tendrá un plazo de siete (7) días laborables para optar por algunas de las dos siguientes medidas:

- (i) una reducción del cincuenta por ciento (50%) en la renta arrendaticia durante el plazo de vigencia del estado de alarma. Si la situación de vulnerabilidad se mantuviese, este plazo podrá prorrogarse hasta un máximo de cuatro (4) meses desde la declaración del estado de alarma; o
- (ii) una moratoria automática en el pago de la renta arrendaticia, durante el plazo de vigencia del estado de alarma. Si la situación de vulnerabilidad se mantuviese, este plazo podrá prorrogarse hasta un máximo de cuatro (4) meses desde la declaración del estado de alarma.

Una vez transcurrido la moratoria, la renta aplazada se fraccionará, sin devengar intereses ni penalización alguna, durante un plazo de al menos tres (3) años o el

plazo de vigencia del contrato o cualquiera de sus prórrogas, si estos fueran inferiores.

4. Establecimiento de un programa de ayudas y líneas de avales, -artículos 9 y 10-

Se incorpora un nuevo programa de ayudas al arrendamiento al previsto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, y la creación, mediante acuerdo entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (ICO), de una línea de avales del Estado específica, por un plazo de hasta catorce (14) años y un plazo de devolución de hasta seis (6) años prorrogable por otros cuatro (4) años, a la que podrán tener acceso todos aquellos hogares que puedan estar en situación de vulnerabilidad sobrevenida y que no comportará ningún tipo de gastos o intereses para el solicitante.

El importe de las ayudas será de hasta novecientos euros (900€) 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.

IV. DEFINICIONES. ALCANCE DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS EN EL REAL DECRETO-LEY

Para entender el alcance de las medidas del Real Decreto-ley señaladas en los apartados anteriores, es necesario tener en cuenta las siguientes definiciones:

1. Establecimiento de un nuevo concepto de “gran tenedor” -artículo 3-

Se entenderá como “gran tenedor” a *“aquellas personas físicas y jurídicas que dispongan de “más de diez (10) inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²”.*

2. Establecimiento del concepto de “arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica” -artículo 5-

Se entenderá como “arrendatario en situación de vulnerabilidad económica” aquel en el que concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- (i) 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. El Real Decreto-ley establece los límites¹ del conjunto de los ingresos de la unidad familiar².
- (ii) Cuando la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos³, resulte superior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Con carácter general, no se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica cuando el arrendatario o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita la vivienda sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.

Se equiparará a la condición de arrendatario en situación de vulnerabilidad económica a aquellas personas físicas que sean usuarios de vivienda militar sujetos a la Ley

¹ El Real Decreto fija como límites, que se incrementan en todos los casos en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar (0,15 veces por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental), los siguientes:

- el límite de tres (3) veces el IPREM mensual, con carácter general;
- el límite de cuatro (4) veces el IPREM mensual, en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral; y
- el límite de cinco (5) veces el IPREM mensual, en el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral

² El Real Decreto entiende por “Unidad Familiar” como “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”.

³ El Real Decreto define lo que se entiende por “gastos y suministros básicos” como aquellos tales como “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”.

26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas y se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica establecidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley.

V. VIGENCIA DE LAS MEDIDAS

Con carácter general, las medidas previstas en el Real Decreto-ley mantendrán su vigencia hasta un (1) mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma. No obstante, aquellas medidas previstas en el Real Decreto-ley que tienen un plazo determinado de duración se sujetarán al mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, la vigencia de las medidas previstas en el Real Decreto-ley, previa evaluación de la situación, se podrá prorrogar por el Gobierno mediante nuevo Real Decreto-ley.

VI. ASPECTOS JURÍDICOS RELEVANTES. CONSIDERACIONES PRÁCTICAS

A continuación, se incluyen una serie de consideraciones prácticas a tener en cuenta en relación con algunas de las medidas incluidas en materia de arrendamientos de vivienda en el Real Decreto-ley:

- *Alcance:* en materia de contratos de arrendamiento, el Real Decreto-ley sólo se refiere a los arrendamientos de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Por tanto, las medidas expuestas no son aplicables a los arrendamientos de temporada o de uso turístico ni a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.
- *Suspensión de desahucios:* La arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto-ley presentando un escrito ante el Juzgado al que adjunte los documentos a que se refiere el artículo 6 para instar la suspensión del procedimiento de desahucio y del acto de lanzamiento. Asimismo, por la mera presentación del escrito alegando la situación de vulnerabilidad económica sobrevenida se presume la concurrencia del consentimiento del arrendador para hacer la comunicación 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.

- *Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual -artículo 2-:*
Esta medida es de aplicación para todos los arrendatarios de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos que la soliciten. No es de aplicación exclusiva para los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por causa del COVID-19.
- *Moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda:*
 - o Esta moratoria es incompatible con el programa de ayudas transitorias de financiación reguladas en el Real Decreto-ley, de forma que en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición, se levantará la moratoria y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas de renta.
 - o El Real Decreto-ley no regula los suministros asimilados a la renta. Será necesario en todo caso realizar un estudio detallado pormenorizado de las particulares circunstancias de cada relación contractual concreta para poder valorar el tratamiento que deba darse a los gastos y suministros, en algunas ocasiones asimilados a la renta.
 - o En el caso de que el arrendador no ostente la consideración de “gran tenedor” o no se trate de una empresa o entidad pública de vivienda, la aplicación de una moratoria o condonación de la deuda arrendaticia no es automática, sino que está sujeta en todo caso al acuerdo entre las partes sobre su aplicación. A falta de acuerdo, el arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley -artículo 8-.
- *Definición de “gran tenedor”:* El criterio definidor de “gran tenedor” no toma en consideración el número de “viviendas” de que se disponga sino, de forma más general, el número de “inmuebles urbanos”. A los efectos del cómputo, no se toma en

consideración aquellos inmuebles urbanos que pertenezcan a personas jurídicas que formen parte del mismo grupo empresarial al que pertenezca el arrendador, sino que la titularidad a tener en cuenta es la propia de cada arrendador individualmente considerado.

- *Definición de "situación de vulnerabilidad económica"*: La redacción del Real Decreto-ley supedita la situación de vulnerabilidad a la circunstancia de que sea sobrevenida a la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, es decir, debe existir un vínculo de causalidad.
- *Definición de "Unidad Familiar"*: no se hace extensiva la definición de "unidad familiar" a las parejas de hecho no inscritas o cualesquiera otras formas de convivencia distintas a las recogidas en el artículo 5 del Real Decreto-ley.
- *Definición de "gastos y suministros básicos"*: la relación de gastos y suministros señalada por el Real Decreto-ley no incluye, por ejemplo, partidas como la Tasa de Basuras o el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En este sentido, en la esfera de las competencias atribuidas a las entidades locales en materia tributaria, algunos Ayuntamientos están adoptando diferentes medidas tales como su aplazamiento o fraccionamiento.
- *Derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios*: Fuera del ámbito de los contratos de arrendamiento, el artículo 36 del Real Decreto-ley prevé, durante un plazo de catorce (14) días desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley, la facultad de los consumidores y usuarios de resolver los contratos suscritos, ya sean de compraventa de bienes o de prestación de servicios, incluidos los de tracto sucesivo, que, como consecuencia de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma, resulten de imposible cumplimiento por parte del consumidor y usuario. En todo caso, la resolución se plantea como último recurso cuando, en un plazo máximo de sesenta (60) días, no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes, sobre la base de la buena fe, una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato.

Entendemos que carece de fundamento jurídico la aplicación de la medida contemplada en el artículo 36 del Real Decreto-ley a los contratos de arrendamiento de

vivienda, por tratarse de una regulación específica de aplicación a una tipología de contrato distinta. No se ajusta a derecho, por tanto, la posibilidad de que un arrendatario pueda dar por resuelto su contrato de arrendamiento de vivienda por resultar imposible su cumplimiento.

VII. CONSIDERACIONES FINALES

En virtud del análisis realizado, podemos concluir que las modificaciones incluidas en materia de arrendamiento por 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 son única y exclusivamente dirigidas a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. La nueva normativa no afecta en ningún caso a los arrendamientos distintos de uso de vivienda.

El Real Decreto-ley establece medidas tendentes a favorecer una negociación entre el arrendatario y el arrendador que permita acordar el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual mediante el aplazamiento del pago de la renta, o incluso su condonación. Las partes deberán atenerse, en primer lugar, al cumplimiento contractual conforme a lo convenido; y, en caso de no poder hacerlo, deberán llevar a cabo actuaciones razonables de acuerdo con las exigencias de la buena fe, todo ello de conformidad con principios ampliamente reconocidos en nuestro ordenamiento, como son el principio de conservación de los negocios jurídicos que recoge el artículo 1284 del Código Civil, o el principio de la buena fe previsto en el artículo 7.1 del Código Civil y que se proyecta en materia de obligaciones y contratos en el artículo 1258 del mismo texto legal al señalar: “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

Se deberán tener en cuenta los términos y condiciones particulares de cada contrato de arrendamiento, lo que hace necesario realizar un estudio detallado de las circunstancias de cada relación obligacional concreta para poder valorar el tratamiento que deba darse en cada situación particular.

Para más información, por favor póngase en contacto con:

Daniel Tienda

Socio Inmobiliario

José Piñeiro

Socio Litigación & Arbitraje

Juan Moncada

Asociado Senior Inmobiliario

CASES&LACAMBRA

España

covid@caseslacambra.com