

I. INTRODUCCIÓN

En desarrollo de la habilitación prevista en los artículos 10, 11 y 12 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 (el “**Real Decreto-ley**”), publicado el pasado 1 de abril de 2020 en el Boletín Oficial del Estado (“**BOE**”), analizamos a continuación las implicaciones derivadas de la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (la “**Orden**”), la cual entró en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (i.e. 11 de abril de 2020).

El análisis realizado únicamente se refiere a aquellas cuestiones jurídicas que razonablemente se han considerado relevantes en el contexto de la entrada en vigor de la Orden. Por tanto, los resúmenes de esta 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.

II. OBJETIVO Y ALCANCE DE LA ORDEN

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley, la Orden, establece diversas medidas en materia de vivienda con el fin de hacer frente a los efectos económicos y sociales provocados por la pandemia del coronavirus COVID-19.

En particular, incorpora al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, (el “**Real Decreto 106/2018**”), dos nuevos programas de ayudas: uno dirigido a minimizar el impacto del COVID-19 en los arrendamientos de vivienda habitual y otro dirigido a las víctimas de violencia de género, personas desahuciadas de su vivienda habitual, personas sin hogar o “especialmente vulnerables”. Por último, viene a modificar el programa de fomento del parque de vivienda en arrendamiento.

III. MEDIDAS ADOPTADAS POR LA ORDEN

La Orden establece las siguientes medidas en materia de vivienda para hacer frente al impacto del COVID-19:

1. Nuevo programa de “ayudas al alquiler” -artículos 1 y 2-

A través de la Orden se incorpora al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 un nuevo programa de ayudas al alquiler mediante un sistema de adjudicación directa a los arrendatarios de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto generado por el COVID-19, estén sufriendo dificultades para atender el pago parcial o total del arrendamiento. Así mismo, el programa contempla la concesión de ayudas para poder hacer frente a la devolución de las ayudas transitorias de financiación que recoge el artículo 9 del Real Decreto-ley, que hayan sido contraídas por arrendatarios de vivienda y a cuya devolución no pueden hacer frente.

Cada Comunidad Autónoma y/o Ciudad Autónoma de Ceuta y Melilla es la encargada de tramitar y resolver los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del programa, de gestionar el abono de estas, y de determinar los supuestos de “situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19” que permitirán adquirir la condición de beneficiario del programa de ayudas.

En cuanto a la determinación de los beneficiarios, se incluirán en todo caso y como mínimo los definidos en el artículo 5¹ del Real Decreto-ley, con los límites del apartado tercero del referido precepto². Además, los beneficiarios deberán acreditar que no ostentan relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de

¹ Se entenderá como “arrendatario en situación de vulnerabilidad económica” aquel en el que concurran 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 familiar¹.
- (ii) Cuando la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos¹, 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.

² El Real Decreto-ley 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

afinidad con el arrendador así como que tampoco son socios o partícipes de la persona física o jurídica que como tal actúe.

La cuantía de la ayuda podrá llegar hasta el cien por cien (100 %) de la renta, y como máximo, un importe de hasta novecientos euros (900 €) al mes, por un plazo de hasta seis (6) meses, entre los que se podrá incluir como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020. No obstante lo anterior, si se hubieran accedido a las ayudas de carácter transitorio de financiación recogidas por el artículo 9 del Real Decreto-ley, la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de cinco mil cuatrocientos euros (5.400 €) con la que se satisfará total o parcialmente el pago de la renta de la vivienda habitual.

En principio, el pago de la ayuda se hará al beneficiario. No obstante, podrá acordarse que se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que no se hubiera satisfecho el pago del arrendamiento por el arrendatario, salvo que se haya suscrito un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley y el período de las mensualidades y las cuantías cubiertas fueran coincidentes.

Cuando se haya concedido un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación, la cuantía de la ayuda concedida, en todo caso, deberá ser destinada a la amortización del préstamo. Únicamente cuando se haya cancelado la totalidad del préstamo, siendo el importe de este inferior al de la ayuda concedida en aplicación del programa objeto de análisis, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta o de importes superiores de la misma hasta alcanzar el total de la ayuda recibida.

2. Nuevo programa de ayudas a distintos colectivos de especial vulnerabilidad - artículo 4-

La Orden establece un nuevo programa para facilitar una solución habitacional inmediata a víctimas de violencia de género, personas que hayan sido objeto de

desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar, así como otras especialmente vulnerables³.

Quedan excluidas de este programa de ayudas las personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

Las Comunidades Autónomas, incluidas las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, deberán poner a disposición de la persona beneficiaria una vivienda que (i) sea de titularidad pública o que haya sido cedida para su uso a una Administración Pública, y que (ii) sea adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada temporalmente en cualquier régimen admitido en derecho (i.e. arrendamiento, cesión de uso, etc.). Cuando no se disponga de vivienda pública, la ayuda podrá ser de aplicación al pago que en su caso corresponda por parte de aquellos beneficiarios que pasen a habitar, en cualquier régimen admitido en derecho (i.e. arrendamiento, cesión de uso, etc.), una vivienda de titularidad privada.

La cuantía de las ayudas podrá alcanzar hasta seiscientos euros (600€) euros al mes y hasta el cien por cien (100%) de la renta o precio de ocupación del inmueble o, en supuestos justificados hasta novecientos euros (900€) al mes y hasta el cien por cien (100%) de la renta o precio de ocupación. Por otra parte, se establece una ayuda de hasta doscientos euros (200€) al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del cien por cien (100 %) de los mismos. La determinación de la cuantía deberá contar con el informe favorable de los servicios sociales de la Comunidad Autónoma, de la ciudad de Ceuta y Melilla o de la administración local correspondiente.

Las Comunidades Autónomas, incluidas las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, podrán conceder estas ayudas mediante un sistema de adjudicación directa, a las

³ A los efectos de ser beneficiario de las ayudas de este programa, se deja abierta la categorización de que se entiende por "personas especialmente vulnerables" a cada una de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla o de las administraciones locales correspondientes -artículo 4.2-.

personas beneficiarias o por cuenta de estas a las administraciones, empresas o entidades sin ánimo de lucro, únicamente con la sola acreditación de la condición de víctima de violencia de género; de desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual; de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable.

En ese sentido, se deberá adjuntar un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda.

Las ayudas se podrán conceder por un plazo máximo de cinco (5) años, pudiendo acumularse, con efectos retroactivos, la cuantía necesaria para atender al pago de la renta arrendaticia o los gastos de los seis (6) meses anteriores a los que el beneficiario no hubiera podido asumir.

3. **Modificaciones al “programa de fomento del parque de vivienda pública en alquiler” -artículo 5-**

El “programa de fomento del parque de vivienda en alquiler” es modificado, en aras de que las Comunidades y Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, así como sus entidades públicas vinculadas, puedan adquirir viviendas con cargo a este programa, incrementando así el parque público de vivienda de manera rápida y urgente. En efecto, la Orden amplía lo establecido originariamente en el Real Decreto 106/2018, mediante la introducción, entre otras, de las siguientes modificaciones:

- *Amplía los supuestos de viviendas que podrán acceder a las ayudas para la financiación de la adquisición:* la redacción originaria del Real Decreto 106/2018 solo preveía la obtención de financiación con cargo a las ayudas de este programa para las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se fueran a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de veinticinco (25) años. Ahora, podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás

entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, con el fin de incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al arrendamiento o cesión en uso.

- *Amplía los beneficiarios de las ayudas contempladas en el Real Decreto 106/2018:* con la entrada en vigor de la Orden se incluyen como beneficiarios de las ayudas para la adquisición de viviendas que se detallan en el apartado precedente a las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro.
- *Nueva línea de ayudas para los adquirentes de viviendas destinadas del parque público y social de vivienda:* estos adquirentes podrán obtener una subvención proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de cuatrocientos euros (400€) por metro cuadrado de superficie útil, de forma que la cuantía máxima de esta subvención no supere el sesenta por ciento (60%) del precio o coste de adquisición incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición. Esta ayuda se podrá conceder mediante adjudicación directa y se pagará al beneficiario con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa, estando el pago expresamente condicionado a la efectiva formalización de la compraventa.
- *Limitación del precio del arrendamiento de viviendas públicas y sociales:* la respectiva Comunidad Autónoma o las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla deberán limitar el precio del arrendamiento de estas viviendas, siendo en todo caso inferior a cinco euros con cincuenta céntimos de euros (5,50€) mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un sesenta por ciento (60%) de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.
- *Limitación de los beneficiarios arrendatarios de viviendas públicas y sociales:* la Orden, con carácter general establece que podrán ser arrendatarios de este tipo de

viviendas, las personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyen la unidad de convivencia, no superen tres (3) veces el IPREM.

IV. 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 la Orden:

- *Alcance:*
 - o En materia de contratos de arrendamiento, las nuevas medidas sólo se refieren 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.
 - o La Orden se aplicará exclusivamente a las ayudas otorgadas por el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018 y al programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los arrendamientos de vivienda habitual concedido en su caso al amparo del Real Decreto-ley.
- *Compatibilidad con otras ayudas:* las ayudas establecidas en los artículos 1 y 2 de la Orden resultan compatibles con cualquier otra ayuda al arrendamiento que viniere percibiendo el arrendatario, incluso si fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe de la renta del mismo período.
- *Carácter finalista de las ayudas:* las ayudas reguladas en el artículo 2 no podrán aplicarse a otro destino que no sea el pago de la renta o la cancelación total o parcial de las ayudas transitorias de financiación que regula el artículo 9 del Real Decreto-ley.
- *Sustitución del programa de ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual:* se suprime el programa de ayuda a las personas en situación de

desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual regulado en el capítulo IV del Real Decreto 106/2018 y se sustituye por el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables regulado en el artículo 4 de la Orden.

- *Medidas expropiatorias:* el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ya ha matizado que, a pesar de la ambigüedad de la redacción del artículo 4.3 de la Orden, la alusión a la cesión de viviendas de titularidad privada ni se trata de un arrendamiento forzoso, ni de una medida expropiatoria, sino que su objetivo es, de acuerdo al Real Decreto 106/2018, poner a disposición de los mencionados colectivos las ayudas del propio Plan de Vivienda Estatal 2018-2021 establecidas en la Orden, en los supuestos en los que, no existiendo vivienda pública disponible, aquellos colectivos puedan habitar viviendas de titularidad privada pero sólo a través de los títulos jurídicamente válidos.

En este sentido, destacamos que tanto el Código Civil como la Constitución Española reconocen el derecho a la propiedad privada y, en todo caso, nadie puede ser arrebatado de tal sino es mediante una sentencia firme judicial o una declaración de utilidad pública dentro de un expediente administrativo y legal donde concurren (i) la utilidad pública o el interés social, como causa, (ii) al pago de un justiprecio, y (iii) el sometimiento al procedimiento establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa. La confusa redacción de la Orden debe ser interpretada a la luz del ordenamiento jurídico de aplicación y, en particular, de la Constitución española.

V. CONSIDERACIONES FINALES

En virtud del análisis realizado, podemos concluir que las modificaciones incluidas en materia del programa ayudas establecido por la Orden van única y exclusivamente dirigidas a modificar el Plan Estatal de Vivienda 2018- 2021 con el fin de hacer frente a las situaciones de necesidad de determinados colectivos que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la pandemia del COVID-19.

La Orden establece un sistema de ayudas que favorece las necesidades transitorias de financiación para el pago de la renta en los arrendamientos de vivienda habitual, así como

ayudas destinadas al pago de los préstamos obtenidos por los arrendatarios en su caso al amparo del Real Decreto-ley.

La Administración Pública ostenta la facultad de expropiación exclusivamente en los supuestos que recoge el Ordenamiento Jurídico. La Orden, pese a la confusa redacción, no impone un arrendamiento forzoso ni otorga a aquella ninguna facultad adicional de las ya jurídicamente previstas, sino que se limita a regular ayudas para el arrendamiento de viviendas en los términos y con el alcance señalados anteriormente, exclusivamente a través de los medios y títulos jurídicamente válidos.

Las medidas señaladas vienen a reforzar la inversión en ampliar el parque público de vivienda para su alquiler social mediante la compra y el arrendamiento de vivienda social, haciendo frente a las nuevas circunstancias excepcionales y de emergencia derivadas de la crisis sanitaria y que deberán tener su reflejo en un reajuste de las partidas previstas en los presupuestos municipales o de los órganos competentes

Para más información, por favor póngase en contacto con:

Daniel Tienda

Juan Moncada

Socio Inmobiliario

Asociado Senior Inmobiliario

CASES&LACAMBRA

España

covid@caseslacambra.com

© 2020 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.

La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

www.caseslacambra.com