

01 de abril de 2020

Alerta Informativa

Departamento Derecho Inmobiliario

Real Decreto – Ley 11/2020 (en vigor el 1 de abril) por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

El Consejo de Ministros aprobó el pasado martes 31 de marzo el Real Decreto-ley 11/2020 (en vigor desde el 1 de abril) por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, de entre las cuales las que se identifican a continuación por su impacto en el mercado inmobiliario:

1. Vulnerabilidad económica y contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la LAU

(a) Destinatarios de las medidas relacionadas con la renta arrendaticia de las viviendas.

Resulta necesario destacar como cuestión principal que las medidas adoptadas en relación con (a) la moratoria en el pago de la renta arrendaticia de la vivienda habitual (ii) o la percepción de ayudas en dichos pagos, están destinadas a la protección de aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia del estado de alarma, considerándose como tales aquellas en las que concurran conjuntamente los siguientes requisitos:

- i. Que esté obligada a pagar la renta del alquiler pese a estar en situación de desempleo, ERTE o haya reducido la jornada laboral por cuidados, en cuanto suponga una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de ingresos de los miembros de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:
 - Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).
 - Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
 - Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
 - 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, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
 - 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, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

- ii. Que la renta arrendaticia, más gastos y suministros básicos, resulte igual o superior al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar (incluyendo electricidad, gas, agua, telecomunicaciones, comunidad de propietarios, etc.).
- iii. **No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica**, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, **cuando 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.

(b) Suspensión del procedimiento de desahucio y de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

Una vez resulte levantada la suspensión de los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, aquellos arrendatarios que acrediten 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, esta circunstancia será comunicada por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento. Si no estuviese señalado, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley.

En consecuencia, esta suspensión se circunscribe al **arrendamiento de vivienda habitual**, para lo que será necesario que:

- i. El arrendatario afectado se encuentre en situación de vulnerabilidad económica o social sobrevenida, en los términos previamente identificados.
- ii. El Letrado de la Administración de Justicia entienda que efectivamente concurre dicha situación de vulnerabilidad a la luz de la información facilitada por el arrendatario.
- iii. Se decretará la suspensión del lanzamiento por el tiempo estrictamente necesario, atendiendo al informe de los servicios sociales.
- iv. La suspensión del procedimiento de desahucio tomará en consideración asimismo la potencial situación de vulnerabilidad que pueda afectar al arrendador que acredite dicha vulnerabilidad económica o social sobrevenida.

(c) Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

- a. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, en los que en el periodo comprendido desde la entrada en vigor del real decreto-ley (1 de abril) hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 de la referida Ley de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, **previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses**, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.
- b. Esta solicitud de prórroga extraordinaria **deberá ser aceptada por el arrendador**, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes

(d) Moratoria de deuda arrendaticia.

La moratoria aplicará:

- a. A los arrendatarios de vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, quienes **podrán solicitar** la moratoria en el pago de la renta siempre que se trate de arrendadores que cumplan alguno de los siguientes requisitos:
 - i. que sea una empresa, o
 - ii. una entidad pública de vivienda, o
 - iii. un gran tenedor (sea persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²)
- b. La solicitud de **aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta** deberá formularse en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del real decreto-ley.
- c. En defecto de pacto expreso, el arrendador podrá optar entre alguna de las siguientes alternativas, en el plazo de 7 días laborables desde la recepción de la solicitud del arrendatario:
 - i. Reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente, con un máximo de 4 meses.
 - ii. Moratoria en el pago de la renta durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente, hasta un máximo de 4 meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, siempre dentro del plazo de vigencia del contrato o sus prórrogas, todo ello sin penalización para la arrendataria y sin que dichos importes devenguen intereses.

(e) Moratoria de deuda arrendaticia cuando el arrendador no sea gran tenedor de inmuebles.

- i. En aquellos casos en los que el arrendatario de una vivienda habitual se halle en situación de vulnerabilidad económica **pero la parte arrendadora no fuera gran tenedor de inmuebles**, podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.
- ii. Si la parte arrendadora (persona física) no aceptara ningún acuerdo sobre el aplazamiento y la arrendataria cumpliera las condiciones de vulnerabilidad sobrevenida descritas, ésta tendrá acceso al programa de ayudas transitorias.

- iii. Estas ayudas transitorias consistirán en una línea de avales de cobertura Estatal, para que las entidades financieras puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a personas en situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente otros 4 años.
- iv. Las ayudas deberán destinarse al pago de la renta arrendaticia.

2. Vulnerabilidad económica y moratoria hipotecaria

- (a) La deuda hipotecaria o los préstamos hipotecarios a los que aplicarán las medidas será aquella deuda hipotecaria contraída para la adquisición de:
 - a. Vivienda habitual
 - b. Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales
 - c. Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, haya dejado de percibir las rentas desde la entrada en vigor del estado de alarma o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.

(b) Destinatarios de las medidas relacionadas con la moratoria hipotecaria.

La aplicación de las medidas exigirá el cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones:

- a. Que el potencial beneficiario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40%.
- b. Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:
 - Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).
 - ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
 - iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
 - iv. 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, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
 - v. En el caso de que el deudor hipotecario 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, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

-
- c. Que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles, 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.
 - d. Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, entendiéndose como tal cuando el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

Departamento Derecho Inmobiliario Roca Junyent

Barcelona, a 01 de abril de 2020