

24 de diciembre de 2020

Real Decreto-ley 35/2020 de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria

Departamento Inmobiliario

MEDIDAS QUE AFECTAN A LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCALES PARA EL USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA O DE INDUSTRIA Y MEDIDAS URGENTES PARA HACER FRENTE A LAS SITUACIONES DE VULNERABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y EN MATERIA DE TRANSPORTES

A. Arrendamientos de locales para el uso distinto del de vivienda o de industria

El Consejo de Ministros ha aprobado un Plan de Refuerzo para la hostelería, el turismo y el comercio con entrada en vigor el 24 de diciembre de 2020, que incluye medidas que afectan a los arrendamientos de locales para uso distinto del de vivienda o de industria.

En ausencia de acuerdo, el arrendatario, que sea pyme o autónomo según criterios recogidos en el Real Decreto Ley, podrá, antes del 31 de enero de 2021, solicitar al arrendador, cuando éste sea una empresa o entidad pública, o un gran tenedor, una de las siguientes alternativas: (i) reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y que podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de 4 meses (el “Estado de Alarma”), o (ii) una moratoria en el pago de la renta que se aplicará durante el periodo de tiempo que dure el Estado de Alarma. El pago aplazado se podrá realizar durante 2 años a contar desde la finalización de la moratoria, y siempre dentro de la vigencia del contrato. Los gastos comunes quedarán excluidos de las medidas anteriores.

El arrendador comunicará su decisión al arrendatario, en 7 días hábiles desde que el arrendatario formule su solicitud por medio fehaciente. A partir de la siguiente mensualidad arrendaticia al fin de ese plazo, se aplicará automáticamente la medida elegida por el arrendador, o, en defecto de comunicación expresa en plazo, la solicitada por el arrendatario.

En caso de acuerdo para una parte del período comprendido por el Estado de Alarma, las medidas resultarán de aplicación para la parte del período no afectada por el acuerdo.

Por otra parte, en el caso de arrendadores distintos a los referidos, el arrendatario podrá solicitar, antes del 31 de enero de 2021, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes. En el marco de

dicho acuerdo, las partes podrán disponer libremente de la fianza, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia.

El Real Decreto Ley prevé unos requisitos, a cumplir por los arrendatarios trabajadores autónomos y pymes, para que las medidas recogidas puedan ser aplicables.

Las medidas no resultarán de aplicación cuando el arrendador se encuentre en concurso de acreedores o cuando, como consecuencia de la aplicación de las medidas previstas, el arrendador se encuentre en probabilidad de insolvencia.

B. Medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes

El Consejo de Ministros ha aprobado el Real Decreto-ley, que introduce, entre otras, nuevas medidas de protección para hogares vulnerables que se enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual, introduciendo además medidas de coordinación entre el órgano judicial y los servicios sociales. Ello complementa otras medidas ya adoptadas como las introducidas por 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 11/2020**”).

- **Se establece la suspensión de desahucios y lanzamientos arrendaticios en el caso de personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional**, hasta la finalización del Estado de Alarma.

El Juez, tomando en cuenta el informe de servicios sociales, dictará auto acordando la suspensión del lanzamiento si considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica. La suspensión del lanzamiento se mantendrá por el tiempo necesario para aplicar las medidas sociales que procedan, que deberán permitir una solución habitacional que garantice una vivienda digna, y siempre dentro del periodo del Estado de Alarma.

- **Se establece la suspensión de desahucios y lanzamientos para personas que habitan sin título, económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en determinados casos, hasta la finalización del Estado de Alarma**, siempre que sean personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o menores de edad a cargo.

El Juez, tendrá la facultad de suspender el lanzamiento, cuando los propietarios sean personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 viviendas, solicitando informe a los servicios sociales competentes. La suspensión del procedimiento no cabe si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en determinados supuestos que recoge el Real Decreto-ley, como por ejemplo, cuando la vivienda sea la residencia habitual del propietario persona física, o cuando el inmueble se encuentre cedido por una persona jurídica a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia.

- **En caso de que no se ofrezca una solución habitacional en los 3 meses siguientes desde la emisión del informe de los servicios sociales, los propietarios o arrendadores tendrán derecho a solicitar una compensación** siempre que se acredite el perjuicio económico ocasionado.

- Por otra parte, **se prohíbe el corte de suministros a los consumidores vulnerables mientras esté vigente el Estado de Alarma**. La prohibición también aplicará a los consumidores que no puedan acreditar la titularidad del contrato de suministro, pero cumplan con el resto de requisitos establecidos en el artículo 3 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre –que define los requisitos del consumidor vulnerable.