

LOS ARRENDAMIENTOS EN EL ESTADO DE ALARMA POR LA CRISIS DEL COVID-19

20 de mayo de 2020

INTRODUCCIÓN.

Ya se hizo una mención específica a la situación de los contratos de arrendamiento de vivienda en nuestra Newsletter de fecha 1 de abril publicada a raíz del Real Decreto Ley 11/2020, como también, tras el Real Decreto Ley 15/2020 en la Newsletter de 22 de abril en lo relativo a los arrendamientos para uso distinto a la vivienda; no obstante se hace necesario profundizar en ambas cuestiones, haciendo también mención a las Órdenes del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 336/2020 y 378/2020, e incluso al Real Decreto Ley 17/2020 de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la administración de justicia, donde se contemplan específicos **beneficios en favor de los autónomos y pymes en los contratos de arrendamiento de uso distinto a la vivienda**; contratos, que tiene su marco jurídico específico en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, haciéndose extensiva la protección, en la normativa que precede, a los arrendamientos de industria.

Es importante dejar constancia que el “descalabro social y económico” en que nos encontramos, arranca del COVID-19, que genera la pandemia luego declarada y que dio lugar a que se decretase el estado de alarma, en el que aún nos encontramos; habiéndose puesto una vez más de manifiesto la trascendencia que cualquier crisis económica tiene en relación con los contratos de arrendamiento tanto para arrendadores y arrendatarios, y encontrándose en colectivos vulnerables.

I. REGIMEN LEGAL.

- ❖ **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 COVID19.**

A. MEDIDAS DIRIGIDAS A FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES.

Regula medidas para apoyar a las familias y a los colectivos más vulnerables, que, tras la paralización de gran parte de la actividad económica, han visto afectados sus ingresos y, por consiguiente, su capacidad para hacer frente a los gastos necesarios para el mantenimiento de sus hogares.

En este contexto, las medidas adoptadas en este Real Decreto-Ley están orientadas a un triple objetivo:

- 1º. Responder a la situación de vulnerabilidad en que incurran los arrendatarios de vivienda habitual como consecuencia de circunstancias sobrevenidas debidas a la crisis sanitaria del COVID-19.
- 2º. Diseñar medidas de equilibrio que impidan que, al resolver la situación de los arrendatarios, se traslade la vulnerabilidad a los pequeños propietarios.
- 3º. Movilizar recursos suficientes para conseguir los objetivos perseguidos y dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad.

Con estos objetivos, el real decreto-ley establece, entre otras medidas, la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Asimismo, se establecen medidas conducentes a procurar la **moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual** en situación de vulnerabilidad económica, con la creación de una línea de avales del Estado específica a la que podrán tener acceso todos aquellos hogares que puedan estar en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la expansión del COVID-19 y que no comportará ningún tipo de gastos o intereses para el solicitante.

Concreción de las medidas:

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

En la tramitación del procedimiento de desahucio derivado de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que la persona arrendataria 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, 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.

Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica a que se refiere el artículo 5 del presente Real Decreto-Ley, acompañando su escrito de los documentos a que se refiere el artículo 6.

A. 2.- Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual:

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este Real Decreto-Ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, finalice el periodo de prórroga obligatoria, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses.

A. 3.- Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda:

- 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, **podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiéndose por tal 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**, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real Decreto-Ley, 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 el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:
 - 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.

A. 4.- Definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual (Art.- 5º):

Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 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:

- a. 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 y los que detalla la propia norma que tiene en cuenta el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).
- b. 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. 5.- Acreditación de las condiciones subjetivas (Artículo 6):

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 5 se acreditará por la persona arrendataria ante la persona arrendadora mediante la presentación de los documentos, que detalla la norma y que van desde, en caso de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones; en caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma; el número de personas que habitan en la vivienda habitual; titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar; documentos podrán sustituirse mediante una declaración de responsable.

A. 6.- Consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas públicas para vivienda habitual:

Serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

A. 7.- Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores no comprendidos entre los recogidos en el artículo 4 como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19:

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.

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.

A. 8.- Aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica:

Con objeto de proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda por parte de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta **catorce años**, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

A estas ayudas transitorias de financiación podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El artículo que precede se ha desarrollado por Orden TMA 378/2020, de 30 de abril.

- Constituye el objeto de esta Orden la definición de los criterios y requisitos para acceder a las ayudas transitorias de financiación en la modalidad de préstamos avalados y subvencionados por el Estado. Estos préstamos serán concedidos por entidades de crédito, contarán con total cobertura mediante aval del Estado y no devengarán ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante (en adelante, préstamos avalados y subvencionados por el Estado).
- Los préstamos avalados y subvencionados por el Estado se podrán conceder a arrendatarios de viviendas habituales localizadas en todo el territorio español.

A. 9.- Nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual:

Este programa tendrá la finalidad de hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros 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. Serán los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa.

A. 10.- Sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el nuevo 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 artículo siguiente:

Este nuevo programa tendrá por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

Se ha desarrollado el precepto por la [Orden TMA/336/2020](#), de 9 de abril, que recoge:

- Nuevo programa de ayudas al alquiler que tiene por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19 tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.
- La Orden señala también los beneficiarios, la formulación de la solicitud de la ayuda, su cuantía y plazo, así como la gestión y el pago de la ayuda misma.
- Se incorpora también 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.
- Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.
- Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la

titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes¹.

- La cuantía de estas ayudas, dentro de los límites de este programa y atendiendo a las circunstancias personales de la persona beneficiaria, podrá alcanzar los siguientes importes: a. Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble, establecido. En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta 900 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido. b. Hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.
- Las ayudas referidas en el apartado anterior se podrán conceder por un plazo máximo de cinco años.

❖ **REAL DECRETO LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO.**

1) **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO URBANO.**

¹ **NOTA:** En relación con el contenido de la **Orden TMA 336/2020**, de 9 de abril (*“Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes”*- Art.- 4.3-, que se acaba de recoger), es preciso hacer las consideraciones siguientes:

- a La excepcionalidad de los beneficiarios del arrendamiento que recoge la propia Orden.
- b Que el alquiler de la vivienda privada tiene un carácter subsidiario y parte de la excepcionalidad de la situación, que tiene que conectarse con el estado de alarma, concretamente con la Ley Orgánica 4/1981, siendo de interés examinar no sólo el artículo 4.b, como también el artículo 11 que recoge, como posibilidades las siguientes: b) Practicar requisas temporales de todo tipo de bienes e imponer prestaciones personales obligatorias y c) Intervenir y ocupar transitoriamente industrias, fábricas, talleres, explotaciones o locales de cualquier naturaleza con excepción de domicilios privados, dando cuenta de ello a los Ministerios interesados.
- c Luego si esto es así; si la propia Ley 4/1981 permite la requisa de todo tipo de bienes y ocupar transitoriamente locales, talleres, etc., habría que convenir que lo que se dispone en el artículo 4.3 de la Orden 336/2020, se ajusta derecho, precisamente porque la propiedad tiene una función social, que se detalla en el artículo 33 de la propia Constitución (la función social de estos derechos -se refiere nuestra norma fundamental a la propiedad privada y a la herencia - delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes).
- d No estamos, en ningún caso, en presencia de una expropiación, que no la permite, sin más, la Ley Orgánica 4/1981, expropiación que tiene un régimen especial; y que nunca tiene un carácter provisional y sí definitivo.

Como consecuencia de las medidas excepcionales adoptadas por el 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, muchas actividades económicas se han visto obligadas a suspender su actividad o a reducir drásticamente la misma.

En virtud de lo anterior, la falta de ingresos o la minoración de los mismos durante el periodo que dure el estado de alarma puede dar lugar a la incapacidad financiera de **autónomos y pymes** para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de **locales en alquiler** que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades.

Ante esta situación (falta de soluciones concretas al respecto en la LAU de 1994 y del Código Civil), procede prever una regulación específica en línea con la **cláusula «rebus sic stantibus»**, de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual.

Se considera conveniente ofrecer una respuesta que permita abordar esta situación y regular un procedimiento para que las partes puedan llegar a un acuerdo para la modulación del pago de las rentas de los alquileres de locales.

2) MEDIDAS PARA REDUCIR LOS COSTES DE PYMES Y AUTÓNOMOS.

▪ Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores (Art.- 1).

La persona física o jurídica arrendataria de un **contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda** de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, **o de industria**, que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, **podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²**, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria establecida en el apartado 2 de este artículo, que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

La moratoria en el pago de la renta arrendaticia señalada en el apartado primero de este artículo se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos 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 de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

▪ **Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda (Art.- 2).**

La persona física o jurídica arrendataria de un **contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda** de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, **o de industria, cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el artículo 1.1, y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3**, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley 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 con carácter voluntario.

▪ **Autónomos y pymes arrendatarios a efectos del artículo 1 y el artículo 2. (Artículo 3).**

Podrán acceder a las medidas previstas en los artículos 1 y 2 de este real decreto-ley, **los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:**

1. **En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo:**

- a Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
- b Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas.

En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida se deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

2. **En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:**

- a Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital *(1. Podrán formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados las sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes :a) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros; b) Que el*

importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros y c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta. Las sociedades perderán esta facultad si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos, dos de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior).

- b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
- c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

■ **Acreditación de los requisitos. Artículo 4.**

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3, **se acreditará por el arrendatario ante el arrendador** mediante la presentación de la siguiente documentación:

- a) La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.
- b) La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

■ **Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta:**

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos en el artículo 3, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

❖ **REAL DECRETO LEY 16/2020, DE 28 DE ABRIL, DE MEDIDAS PROCESALES Y ORGANIZATIVAS PARA HACER FRENTE AL COVID-19 EN EL ÁMBITO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA.**

El presente RDL, en su art.- 7 decreta una **tramitación preferente**, hasta el 31-12-2020, de los procesos derivados de cualesquiera reclamaciones que pudieran plantear los arrendatarios por falta de aplicación de la moratoria prevista legalmente o de la prórroga obligatoria del contrato.

II.- CONCLUSIONES Y VALORACIONES DEL DESPACHO.

1) ARRENDAMIENTO URBANO DE VIVIENDA HABITUAL (REAL DECRETO LEY 11/2020).

- ✓ Suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional en los procedimientos judiciales.
- ✓ Regulación de una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.
- ✓ Establecimiento de medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica.
- ✓ Concreción de la situación de vulnerabilidad y sus supuestos específicos, que la norma detalla y la forma de acreditarla documentalmente.
- ✓ Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento urbano, si dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley (11/2020) hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma, finalice el periodo de prórroga obligatoria, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses.
- ✓ Moratoria de la deuda arrendaticia: distinción entre los arrendadores: cuando estemos en presencia de grandes tenedores (una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal 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) o de una persona individual y singular, con señalamiento de alternativas en cada caso.
- ✓ Establecimiento de línea de avales.
- ✓ Sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el nuevo 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. Este nuevo programa tendrá por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables. Materia que se desarrolla en la Orden TMA/336/2020.

2) **ARRENDAMIENTO URBANO PARA USO DISTINTO A VIVIENDA Y ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA (REAL DECRETO LEY 15/2020).**

- ✓ La importancia de la **cláusula rebus sic stantibus**, que sirve de justificación al contenido del RDL; cláusula y conceptos que se utilizarán en el futuro con inusitada frecuencia.
- ✓ Autónomos y pymes; distinción entre arrendadores grandes tenedores (caracterizados ya previamente) y otros arrendadores de carácter individual (cuyo arrendador sea distinto), a la hora de regular la **moratoria en el pago de la renta** como consecuencia de la declaración del estado de alarma señalando el RDL 15/2020, el alcance económico.
- ✓ Establecimiento de línea de avales.
- ✓ Concurrencia de los requisitos objetivos y subjetivos, de necesario acreditamiento documental, que la norma recoge.

Y finalmente indicar el **carácter preferente** de los procedimientos en que se debatan temas arrendatarios a que antes hicimos mención, en la etapa de pandemia y hasta el 30 de diciembre de 2020.

En CASTRILLO estamos a su disposición para asesorarle en todo lo que precise.

BUSINESS & LAW

www.castrilloabogados.com