

1.7. Concursal Civil

Arrendamientos de vivienda, epidemia del COVID-19 y estado de alarma

Housing leases, COVID-19 epidemic and alarm status

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS

Profesora contratada. Doctora de Derecho civil

Universidad Complutense de Madrid

RESUMEN: La situación de parálisis a que se ha abocado al conjunto de la sociedad española (y a su tejido productivo) por las decisiones de confinamiento (consecuencia de la regulación del estado de alarma y sus prórrogas), han determinado directamente la pérdida o reducción de ingresos de buena parte de la población, singularmente, trabajadores autónomos, pequeños y medianos empresarios y trabajadores por cuenta ajena. Ello lógicamente repercute en su capacidad para hacer frente a los gastos cotidianos entre los que se encuentra el pago de la renta arrendaticia de su vivienda habitual. El Real Decreto Ley 11/2020 introduce una serie de medidas cuyos beneficiarios son los arrendatarios calificados de vulnerables por el Real Decreto Ley. Dichas medidas son: una moratoria en el pago de la renta o una condonación del 50% de la renta en caso de arrendadores-grandes tenedores; la concesión por entidades de crédito de préstamos avalados y subvencionados por el Estado para el abono de la renta; ayudas directas del Estado para el abono de estos préstamos; soluciones habitacionales en viviendas de titularidad pública o cedidas voluntariamente a la administración; y en su defecto, ayudas de las que son beneficiarias, por cuenta de las personas vulnerables, administraciones, empresas públicas y entes sin ánimo de lucro que tengan por finalidad dotar de soluciones habitacionales a dichas personas. El Real Decreto Ley también prevé la suspensión extraordinaria de los desahucios para el arrendatario vulnerable durante un periodo máximo de 6 meses a contar desde su entrada en vigor (2 de abril de 2020) y una prórroga extraordinaria de todos los contratos de arrendamiento de vivienda que finalicen entre el 2 de abril de 2020 y los dos meses posteriores a la finalización del estado de alarma, por un periodo de hasta 6 meses desde la fecha de su vencimiento (siempre que lo solicite el inquilino).

ABSTRACT: The situation of paralysis to which the whole of Spanish society (and its productive fabric) has been led by confinement decisions (consequence of the regulation of the state of alarm and its extensions), have directly determined the loss or reduction of income of a good part of the population, singularly, self-employed workers, small and medium-sized entrepreneurs and employed workers. This logically affects their ability to meet the daily expenses, among which is the payment of the rent of their habitual residence. The Royal Decree Law 11/2020

introduces a series of measures whose beneficiaries are the tenants classified as vulnerable by the Royal Decree Law. These measures are: a moratorium on the payment of rent or a remission of 50% of the rent in lessors-large holders; the granting by credit institutions of loans guaranteed and subsidized by the State for the payment of rental income; direct State aid for the payment of these loans; housing solutions in publicly owned housing or voluntarily assigned to the administration; and failing that, aid of which they are beneficiaries, on behalf of vulnerable people, administrations, public companies and non-profit entities whose purpose is to provide housing solutions to such people. The Royal Decree Law also provides for the extraordinary suspension of evictions for the vulnerable tenant for a maximum period of 6 months from its entry into force (April 2, 2020) and an extraordinary extension of all housing lease contracts that end between April 2, 2020 and two months after the end of the alarm status, for a period of up to 6 months from the expiration date (whenever requested by the tenant).

PALABRAS CLAVE: Covid-19. Estado de alarma. Arrendamiento de vivienda. Arrendatario vulnerable.

KEY WORDS: Covid-19. State of alarm. Housing lease. Vulnerable lessee.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. DEFINICIÓN DE LA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA A EFECTOS DE OBTENER UNA MORATORIA, PRÉSTAMOS O AYUDAS DIRECTAS DEL ESTADO.—III. MEDIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: 1. PRÓROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL. 2. MORATORIA DE LA RENTA ARRENDATARIA: A) *En el caso de arrendador-gran tenedor.* B) *En el caso de arrendador que no es gran tenedor.* 3. AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN (PRÉSTAMOS AVALADOS Y SUBVENCIONADOS POR EL ESTADO). 4. AYUDAS DIRECTAS DEL ESTADO A INQUILINOS CON DIFÍCULTADES PARA DEVOLVER LAS AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN. 5. SOLUCIÓN HABITACIONAL INMEDIATA. 6. SUSPENSIÓN DE LOS DESAHUCIOS.—IV. CONCLUSIONES.—V. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que entró en vigor en el momento de publicarse en el BOE (14 de marzo de 2020) declaró el estado de alarma para gestionar la crisis sanitaria ocasionada por la expansión en España del COVID-19. El posterior 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 (que entró en vigor según su disposición final decimotercera, el 2 de abril de 2020) ha adoptado una serie de medidas en materia arrendataria que afectan al *arrendamiento de vivienda* (Cap. I, Sección 1.^a)¹.

Hay que tener en cuenta que la situación de parálisis a que se ha abocado al conjunto de la sociedad española (y a su tejido productivo) por las decisiones de confinamiento y verdadera expropiación del derecho al trabajo (consecuencia de la regulación del estado de alarma, sus prórrogas y del Real Decreto Ley 10/2020 de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las

personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, BOE 29 de marzo de 2020), han determinado directamente la pérdida o reducción de ingresos de buena parte de la población, singularmente, trabajadores autónomos, pequeños y medianos empresarios y trabajadores por cuenta ajena. Ello lógicamente repercute en su capacidad para hacer frente a los gastos cotidianos entre los que se encuentra el pago de la renta arrendaticia de su vivienda habitual^{2, 3}.

Por su parte, el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (BOE de 22 de abril de 2020) dedica su capítulo I (arts. 1 al 5) a la adopción de otra serie de medidas en materia arrendaticia que afectan al *arrendamiento para uso distinto del de vivienda*. Medidas que pretenden dar respuesta a la problemática del empresario obligado simultáneamente al cierre de su negocio y al pago de la renta del inmueble donde ejercía su actividad económica⁴.

Aunque lo más acertado habría sido asegurar por el Estado las nóminas de los trabajadores por cuenta ajena y los ingresos medios de los autónomos de manera que pudieran haber hecho frente a sus deudas y pagos y reincorporarse con total normalidad a su actividad terminado el estado de alarma y sus prórrogas, lo que habría hecho justicia a todos y cada uno de los españoles (iguales ante la ley), el legislador ha optado por la adopción de medidas en el ámbito del arrendamiento de vivienda, que son las que vamos a comentar, que subsidian a un minoritario sector de la población y utilizando no ya la ayuda o subsidio directo (que es el último remedio en la legislación aprobada) sino la expropiación de sus derechos de crédito (definitiva o temporal, según decidan otorgar reducción de la renta o moratoria) a los arrendadores definidos como grandes tenedores⁵.

II. DEFINICIÓN DE LA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA A EFECTOS DE OBTENER UNA MORATORIA, PRÉSTAMOS O AYUDAS DIRECTAS DEL ESTADO

A efectos de obtener la aplicación de las medidas del Real Decreto Ley 11/2020, es preciso que el arrendatario se encuentre en una situación de vulnerabilidad económica, la cual se encuentra definida en el artículo 5 del Real Decreto Ley. Es decir, la aplicación de la moratoria en el pago de la renta arrendaticia (art. 4), la solicitud de préstamos avalados y subvencionados por el Estado o ayudas transitorias de financiación (art. 9) o las ayudas directas para el abono de la renta o la devolución de dichos préstamos (art. 10), así como la adjudicación de una solución habitacional inmediata en los términos que explicamos después (art. 11), así como para la suspensión extraordinaria de los procesos de desahucio arrendatario (art. 1), resulta necesario que el arrendatario de vivienda habitual se encuentre dentro del ámbito de aplicación del artículo 5 del Real Decreto Ley. Únicamente, la medida de prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual así como la incentivación para que arrendador que no es gran tenedor y arrendatario hagan una novación modificativa del contrato (art. 8), no requieren que el inquilino se encuentre en esa situación de vulnerabilidad económica.

De acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, para que concurra dicha vulnerabilidad económica derivada de la epidemia del COVID-19 han de concurrir los siguientes requisitos:

- a) Que el arrendatario haya caído en situación de desempleo o expediente temporal de regulación de empleo (ERTE), o bien haya sufrido una pérdida sus-

tancial de ingresos al reducir su jornada por motivo de cuidados, por cierre de su negocio consecuencia del estado de alarma u otras circunstancias similares que tengan su origen en la situación derivada de la epidemia del COVID-19, no alcanzando por ello el conjunto de ingresos de la unidad familiar *en el mes anterior a la solicitud de la moratoria* (o de la medida de que se trate) el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) mensual. Este límite de ingresos se incrementará:

- En 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo.
- En 0,15 veces el IPREM por cada hijo a cargo en caso de unidad familiar monoparental.
- En 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

El límite de ingresos será de 4 veces el IPREM mensual si algún miembro de la unidad familiar tiene declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

El límite de ingresos será de 5 veces el IPREM mensual si el arrendatario es persona con parálisis cerebral, 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 al arrendatario o a su cuidador para realizar una actividad laboral.

b) Que la renta arrendataria y los gastos y suministros básicos que deba abonar el arrendatario, todos ellos de la vivienda habitual (coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y los gastos de comunidad de propietarios, en su caso) *sean iguales o superiores al 35 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar*.

A los efectos de lo previsto en este artículo el legislador entiende por unidad familiar la compuesta por el arrendatario, 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.

No se entenderá que concurre la vulnerabilidad económica aunque los ingresos de la unidad familiar se encuentren dentro de los límites descritos, cuando el arrendatario o cualquiera de los miembros de la unidad familiar sean propietarios o usufructuarios de *alguna vivienda en España*. No importa pues, que se sea propietario o usufructuario de *alguna vivienda en el extranjero*, lo que supone una clara discriminación hacia la población autóctona en beneficio de la población foránea. Se exceptúa el caso de que la vivienda que se ostenta en propiedad en España lo sea en comunidad romana derivada de una partición hereditaria. Esto es, se ostenta solo una cuota de la cotitularidad de *un inmueble*. Si lo que se ostentasen fuesen las cotitularidades de varios inmuebles parece que el supuesto también determinaría la ausencia de vulnerabilidad.

Ahora bien, no impedirá la consideración de la situación de vulnerabilidad económica, el que siendo el arrendatario titular de una vivienda en propiedad o en usufructo, acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o causa ajena a su voluntad, o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular (el arrendatario) o de alguno de los miembros de la unidad familiar⁶.

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020 se acreditará por el arrendatario presentando los documentos relacionados en el artículo 6. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a d) del artículo 6, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la epidemia, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado (art. 6.2)⁷.

En todo caso, de acuerdo con el artículo 7 del Real Decreto Ley, si el arrendatario se hubiese beneficiado de una moratoria de la renta o de ayudas públicas directas sin reunir los requisitos prevendidos en el artículo 5, será responsable de los daños y perjuicios que se hubieran podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de poder incurrir en responsabilidades de otro orden (penal, administrativo...). El importe de los daños, perjuicios y gastos que deba abonar no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido. En la misma responsabilidad se incurrirá si el arrendatario buscarse situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas del Real Decreto Ley 11/2020 (art. 7.2).

III. MEDIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

El Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, entró en vigor el 2 de marzo de 2020 (disposición final decimotercera), aplicándose a partir de entonces las medidas reguladas en el mismo. De acuerdo con la disposición final decimosegunda, «con carácter general, las medidas previstas en el presente Real Decreto Ley mantendrán su vigencia *hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma. No obstante lo anterior, aquellas medidas previstas en este Real Decreto Ley que tienen un plazo determinado de duración se sujetarán al mismo*». En todo caso la vigencia de unas y otras medidas podrá ser prorrogada por nuevo Real Decreto Ley (disposición final decimosegunda.2).

1. PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

El artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020 prevé que aquellos arrendamientos de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que finalicen (bien sea la prórroga legal, la prórroga tácita o el plazo superior fijado por las partes) dentro del periodo comprendido *entre el 2 de abril de 2020 (fecha de entrada en vigor de la norma) y los dos meses posteriores a la finalización del estado de alarma y sus prórrogas, quedarán prorrogados extraordinariamente por un periodo máximo de hasta 6 meses, desde la fecha de su vencimiento*⁸. El posterior Real Decreto Ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los

ámbitos de transporte y vivienda, disposición final novena, ha establecido que la finalización del contrato podrá tener lugar hasta el 30 de septiembre de 2020.

La prórroga no es automática sino que debe ser solicitada por el inquilino antes del 30 de septiembre de 2020 y antes de que finalice la prórroga legal, la prórroga tácita o el plazo convenido superior fijado por las partes⁹.

Ahora bien, una vez solicitada, debe ser aceptada por el arrendador (parece que también en cuanto al plazo) salvo que las partes por acuerdo fijen otros términos o condiciones más favorables para el inquilino.

La prórroga se establece porque pueden vencer en el señalado periodo contratos de alquiler sujetos a la LAU 1994, en redacción dada por la Ley 4/2013, bien sea su prórroga obligatoria de tres años o la tácita de un año. No pueden, en cambio, vencer en dicho periodo ni los contratos sujetos al Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, ni los sujetos al Real Decreto Ley 6/2019, puesto que su prórroga obligatoria es de cinco años (o siete, siendo el arrendador persona jurídica) y su prórroga tácita, de tres años¹⁰.

Durante el plazo de prórroga extraordinaria del contrato se seguirán aplicando las condiciones establecidas en el contrato que se prorroga (salvo que las partes pacten otras más favorables para el inquilino), sin que pueda procederse al desahucio por expiración del contrato¹¹.

Esto es lo que parece deducirse del mencionado precepto. Y decimos que parece deducirse porque el tratar de legislar con una terminología que adolece de precisión técnico-jurídica no produce sino el efecto de oscurecer el texto al operador jurídico y, consecuentemente, al conjunto de los ciudadanos.

En este caso, la situación de vulnerabilidad del artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020 no es requisito para la aplicación de la medida. Se trata de la única medida que no exige tal requisito¹².

2. MORATORIA DE LA RENTA ARRENDATICIA

Esta moratoria se establece con carácter forzoso para el arrendador siempre que concurran las dos siguientes circunstancias: que el arrendatario acredite una situación de vulnerabilidad económica en los términos definidos por el propio Real Decreto Ley (art. 5); y que el arrendador sea considerado gran tenedor.

A) *En el caso de arrendador-gran tenedor*

En el caso del arrendador-gran tenedor y de la *empresa pública o entidad pública de vivienda*, la aplicación de la moratoria es automática, como veremos.

La primera cuestión es determinar qué arrendador es un gran tenedor. No toda empresa (por el mero hecho de serlo) es un gran tenedor. Para ostentar dicha cualidad el Real Decreto Ley considera que la persona física o jurídica ha de ser titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o bien, de una superficie construida de más de 1500 m². Una empresa (persona jurídica) que no reuniese estos requisitos de titularidad inmobiliaria no entraría dentro del ámbito de aplicación del artículo 4 del Real Decreto Ley 11/2020 debiendo incardinarse su situación dentro del artículo 8. Cuando el artículo 4 habla en su rúbrica de «empresas», se refiere a *empresas públicas de vivienda* pues la rúbrica tiene dos períodos «aplicación automática de la moratoria de la

deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores [primer periodo] y empresas o entidades *públicas de vivienda* [segundo periodo]».

Dándose estas condiciones en el arrendador, el arrendatario puede solicitar en el plazo de *tres meses* desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020 (o sea, desde el día 2 de abril de 2020 al 2 de julio de 2020) un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de su renta. Se exceptúa el caso en que arrendador y arrendatario hubieran alcanzado antes un acuerdo sobre condonación total o parcial de la renta o aplazamiento de la misma, caso en que el acuerdo, hecho al amparo de los artículos 1255 y 1203.1.^o del Código civil, prevalece conforme al artículo 4.1 y 4.2 del Real Decreto Ley, que en este sentido es norma dispositiva (art. 6.2 CC)^{13, 14}.

El arrendatario debe justificar al arrendador gran tenedor o empresa o entidad pública de vivienda su situación de vulnerabilidad económica, aportando los documentos indicados en el artículo 6 del Real Decreto Ley. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar dichos documentos, puede sustituirlos por una declaración responsable «que incluya la justificación expresa de los motivos relacionados con la crisis del COVID-19 que le impida tal aportación. Tras las finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de dicha documentación»¹⁵.

«Del contenido de la normativa (arts. 4, 6 y 8) parece desprenderse que el arrendatario vulnerable tan solo podrá solicitar la medida de la moratoria y no la reducción de la renta, sin perjuicio de que el gran tenedor esté facultado a otorgar la que considere más oportuna en cada caso»¹⁶.

El arrendador debe comunicar expresamente al arrendatario en el plazo máximo de 7 días laborables su decisión, la cual se circumscribe bien a aceptar la moratoria solicitada, bien a conceder una condonación temporal de la renta arrendaticia de un 50%. En caso de optar el arrendador por la condonación temporal, esta se extenderá durante el estado de alarma, sus prórrogas y *hasta* cuatro meses después de la finalización de aquél, si la situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19 continuara *durante dichos cuatro meses tras la finalización del estado de alarma*. Lo que significa que si solo persistiera durante uno o dos meses después, a solos dichos meses alcanzaría la reducción de la renta en un 50%.

Si el arrendador optara por la aplicación de la moratoria o nada respondiera a la solicitud, *la renta quedaría automáticamente aplazada a partir de la mensualidad siguiente a la formulación de la solicitud*. El aplazamiento se extendería hasta la finalización del estado de alarma, sus prórrogas e incluso *hasta cuatro meses más*, siempre que durante ellos persistiese la situación de vulnerabilidad¹⁷.

Las mensualidades aplazadas *se abonarán de forma fraccionada durante al menos tres años* (la concesión de un plazo de abono mayor, por lo tanto, es opcional) a contar desde que se hubiese superado el estado de alarma o la situación de vulnerabilidad económica tal y como se ha explicado antes. Ahora bien, dicho abono debería producirse en todo caso *dentro de la vigencia del contrato o de su prórroga legal o tácita*. De manera que si el contrato o su prórroga legal concluyeran antes del periodo de tres años, la parte arrendadora puede cargar en la renta de cada mes los fraccionamientos correspondientes para que las mensualidades aplazadas terminen de abonarse en el mes de expiración del contrato. Este prorrato de las mensualidades aplazadas tendrá que ser comunicado por el arrendador al arrendatario una vez expire la situación de alarma o concluya la situación de vulnerabilidad que sigue justificando el aplazamiento en los términos expuestos. Y deberá desglosarse en los recibos de cada mensualidad. Si el aplazamiento se produjera en el periodo de prórroga tácita, el prorrato de mensualidades podrá alcanzar hasta la expiración de la prórroga tácita.

También es posible que las rentas aplazadas al arrendatario vulnerable deban abonarse prácticamente al final del periodo de prórroga extraordinaria de 6 meses del contrato de arrendamiento establecido en el artículo 2 del Real Decreto Ley (art. 2 en relación con art. 4). Así, podría solicitarse tanto prórroga extraordinaria como moratoria a un gran tenedor.

En todo caso, los aplazamientos de renta no devengan intereses a favor del arrendador ni cabe establecer ninguna penalización al arrendatario por el hecho de la moratoria.

Ahora bien, como el arrendatario en situación de vulnerabilidad puede acceder al programa de ayudas de financiación del artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición del arrendatario *quedará sin efecto la moratoria y el fraccionamiento de cuotas*, por lo que en dicha mensualidad deberá abonar todas las rentas anteriores aplazadas (mediante la financiación recibida) y abonar en lo sucesivo regularmente su renta (art. 4.4 Real Decreto Ley).

La norma solo se refiere a arrendamientos de vivienda habitual suscritos al amparo de la Ley 29/1994 (lo mismo ocurre en el caso del artículo 8 del Real Decreto Ley 11/2020). Según FUENTES-LOJO RIUS «en este caso, no parece un error del legislador, pues dicha exclusión puede tener su fundamentación en que, por norma general, estamos ante contratos con rentas que están muy por debajo de mercado... Pero tampoco se hace referencia a ello en la exposición de motivos, lo cual nos mantiene en la duda...» de si las medidas de los artículos 4 y 8 se aplican también a los arrendamientos sujetos al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964¹⁸.

De acuerdo con el artículo 4.3 del Real Decreto Ley 11/2020 «lo dispuesto en los dos apartados anteriores resultará de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda, derivado del Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios¹⁹.

B) En el caso de arrendador que no es gran tenedor

Tratándose de un arrendador no comprendido en el ámbito de aplicación del artículo 4 del Real Decreto Ley 11/2020, el arrendatario en situación de vulnerabilidad y con contrato de arrendamiento sujeto a la Ley 29/1994, podrá solicitar de la parte arrendadora en el plazo de *tres meses a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020*, o sea, desde el 2 de abril de 2020, un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta, a falta de acuerdo entre las partes que lo hubiera establecido ya o que hubiera previsto una reducción o condonación de la renta²⁰.

Recibida la solicitud (en la que el arrendatario hace una propuesta de noción modificativa del contrato), el arrendador debe comunicar al arrendatario en el plazo de 7 días laborables las condiciones de aplazamiento de la deuda (o sea, las mensualidades aplazadas serán abonadas en conjunto en determinada fecha posterior), o de fraccionamiento aplazado de la deuda (las mensualidades aplazadas se abonarán a partir de determinado momento posterior a su devengo y *de forma fraccionada en el tiempo* junto con la renta habitual) que habiendo sido propuestas por el inquilino acepta. En su defecto, *deberá ofrecer otras alternativas* de aplazamiento o fraccionamiento aplazado de la renta diversas de las sugeridas por el inquilino (art. 4.2 *in fine* Real Decreto Ley 11/2020). Nada

impide, no obstante, que ofrezca una reducción de la renta o una condonación total de determinadas mensualidades y que por esta vía se obtenga un acuerdo, que es lo que pretende el precepto legal.

Si el arrendador no aceptase ningún acuerdo, la ley no prevé ninguna consecuencia perjudicial para este ya de lo que se trata es de incentivar la adopción de un acuerdo obligando al arrendador a manifestarse al respecto. *Pero el arrendatario, en dicho caso, podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación del artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, siempre que reúna los requisitos del artículo 5.* Esto es, queda habilitado tras el fallido acuerdo para solicitar tales ayudas.

Podría parecer en una lectura inicial que para acceder a estos préstamos avalados y subvencionados por el Estado, que si el arrendador no es un gran tenedor, se debería acreditar, según el artículo 8.3 del Real Decreto Ley 11/2020 que el mecanismo legal para la obtención de la novación modificativa del contrato no tuvo éxito²¹.

Pero no siendo clara la redacción legal, no tiene sentido discriminar al «pequeño arrendador», e imponer un requisito adicional en su contra, cuando este puede necesitar de forma más acuciante que su arrendatario vulnerable pueda abonarle la renta. Por lo que no exigiendo nada al respecto el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020 ni la Orden que lo desarrolla no procede que la entidad de crédito imponga exigencia alguna al respecto.

En todo caso, *incluso si se alcanzase el acuerdo con el arrendador, siempre que el arrendatario sea persona vulnerable en los términos del artículo 5, podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación del artículo 9* (art. 8.3 Real Decreto Ley 11/2020). Obtenida la financiación, parece que de acuerdo con el espíritu del artículo 4.4 del Real Decreto Ley 11/2020, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición del arrendatario quedará sin efecto la moratoria y, en su caso, el fraccionamiento de cuotas, por lo que en dicha mensualidad deberá abonar el arrendatario todas las rentas anteriores aplazadas (mediante la financiación recibida) y abonar en lo sucesivo regularmente su renta (*arg. ex art. 4.4 Real Decreto Ley 11/2020*).

3. AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN (PRÉSTAMOS AVALADOS Y SUBVENCIONADOS POR EL ESTADO)

Se encuentran reguladas en el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, desarrollado por la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 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 (BOE 1 de mayo de 2020). Esta Orden Ministerial entró en vigor el 1 de mayo de 2020 (disposición final de la misma)²².

De acuerdo con el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020 y su desarrollo por la citada Orden TMA/378/2020, las ayudas transitorias de financiación, o préstamos avalados y subvencionados por el Estado para arrendatarios de viviendas habituales localizadas en todo el territorio español, serán prestadas por las entidades de crédito adheridas a la «línea de avales arrendamiento COVID-19». Dichas entidades deberán conceder préstamos a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica según el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, o que entren dentro del ámbito subjetivo de aplicación del artículo 4 de la Orden

TMA/378/2020, que considera *también* vulnerable al arrendatario cuya unidad familiar tenga en el mes anterior a la solicitud, *ingresos inferiores a cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual*.

Para que las entidades financieras otorguen estos créditos, el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020 autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, desarrolle una línea de avales por un plazo de 14 años. Es decir, el Estado será avalista o fiador frente a las entidades financieras del abono por los arrendatarios de estos créditos. La fianza es subsidiaria al no establecerse expresamente la solidaridad (arts. 1822, 1830 y 1831 CC y art. 11.5 de la Orden TMA/378/2020). Los créditos recibidos por los arrendatarios deben destinarse al pago de la renta de la vivienda habitual²³.

No todas las entidades de crédito están obligadas a conceder estos préstamos sino solo aquellas entidades de crédito *sometidas a la supervisión del Banco de España* (art. 6.1 de la Orden TMA/378/2020) siempre que estén adheridas a la línea de avales antes mencionada. Los préstamos concedidos serán gestionados con la colaboración del Instituto de Crédito Oficial que, a tal fin, suscribirá un convenio con el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, al que se adherirán las entidades de crédito que vayan a conceder estos préstamos.

Para constituirse en prestatario no será exigible hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, o con la Seguridad Social, ni al corriente de pago de obligaciones por reintegro de otras subvenciones. Sí que es obligatorio aportar los documentos que se relacionan en el artículo 5 de la Orden TMA/378/2020 y la solicitud de préstamo con arreglo al modelo oficial (Anexo I de la mencionada Orden). En todo caso, incluida en el modelo de solicitud, debe aportarse la declaración responsable del arrendatario relativa al cumplimiento de los requisitos subjetivos señalados en el artículo 4 de la Orden TMA/378/2020, *con mención expresa de que los ingresos de la unidad familiar son inferiores a 5 veces el IPREM en el mes anterior a la solicitud de la ayuda y de que la renta arrendataria más los gastos y suministros básicos, correspondientes también al mes anterior a la solicitud del préstamo, resulta superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos de la unidad familiar, así como a las circunstancias sobrevenidas que suponen la reducción de ingresos a que se refiere el apartado a) del artículo 4.1 de la Orden*. Esta declaración podrá sustituir la aportación de *algunos* de los documentos señalados en el artículo 5, letras a), b), c) y d) de la Orden TMA/378/2020, o sea, no la de todos los documentos, siempre que se incluya la justificación expresa de los motivos que impidan tal aportación, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19 y siempre que los documentos aportados junto con la declaración responsable permitan a la entidad de crédito cumplir con su obligación de comprobar la vulnerabilidad del potencial prestatario (arts. 8.3 y 11.3 de la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril). Finalizado el estado de alarma y sus prórrogas, el arrendatario-prestatario dispondrá de un plazo de tres meses para aportar los documentos restantes a la entidad de crédito.

En caso de ser varios los titulares del contrato de alquiler, será obligatorio que todos ellos formalicen el contrato de préstamo asumiendo de forma solidaria las obligaciones derivadas del mismo.

El préstamo será compatible con cualquiera de las ayudas al alquiler reguladas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y, específicamente, con las reguladas en el artículo 10 del Real Decreto Ley 11/2020 (sin perjuicio, de que estas últimas hayan de destinarse, en su caso, a la amortización del préstamo).

El préstamo deberá ser solicitado por el arrendatario a la entidad de crédito antes del 30 de septiembre de 2020 y deberá formalizarse antes del 31 de octubre de 2020²⁴.

Los préstamos se regirán por el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020 y por la Orden TMA/378/2020 que lo desarrolla, así como supletoriamente por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y su reglamento; la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (art. 2.2 de la Orden TMA/378/2020).

Desde la formalización del préstamo, este contará con la total cobertura del aval del Estado (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) y con una subvención por todos los gastos e intereses del préstamo con cargo a dicho ministerio²⁵.

Los gastos e intereses del préstamo no podrán superar el importe resultante de aplicar una Tasa Anual Equivalente del 1,5%, comprendiendo los gastos que se devenguen desde la solicitud del préstamo hasta su cancelación (art. 6.2 y 8.4 de la Orden TMA/378/2020). El Instituto de Crédito Oficial adelantará a las entidades de crédito la bonificación de gastos e intereses y posteriormente, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana abonará al Instituto de Crédito Oficial el importe de dicha bonificación.

La cuantía del préstamo, de acuerdo con el artículo 7 de la Orden TMA/378/2020, podrá alcanzar hasta el 100% del importe de seis mensualidades (según lo pactado en el contrato de arrendamiento de vivienda habitual vigente o en la novación modificativa verificada con arreglo a los arts. 4 y 8 del Real Decreto Ley 11/2020), con un máximo de 5.400 euros, a razón de un máximo de 900 euros por mensualidad.

Las seis mensualidades financiadas podrán estar temporalmente comprendidas entre el 1 de abril de 2020 y los 6 meses siguientes a la firma del préstamo. Tampoco pueden ser posteriores al fin de vigencia del contrato de arrendamiento o sus prórrogas (en coherencia con lo dispuesto en el art. 4.2.b) del Real Decreto Ley 11/2020 en relación con su art. 2).

El plazo de amortización inicial podrá ser de hasta 6 años y podrá pactarse un período de carencia de principal de seis meses. Una vez transcurridos los tres primeros años desde la concesión del préstamo y con anterioridad a los últimos seis meses del plazo, podrá pactarse entre prestatario y entidad crediticia una única prórroga de 4 años del plazo de amortización inicial hasta completar 10 años, siempre que se acredite ante la entidad de crédito, en el momento de solicitar la prórroga, que persiste la situación de vulnerabilidad según el artículo 4 de la Orden TMA/378/2020.

El arrendatario podrá amortizar anticipadamente el préstamo (de forma total o parcial) sin que ello le genere gastos o comisiones. El aval otorgado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se mantendrá hasta el último plazo de amortización pactado y 180 días más.

El arrendatario deberá proceder a la amortización anticipada del préstamo si hubiera incurrido en falsedad, ocultación o inexactitud relevante al presentar los documentos o la declaración responsable a que se refiere el artículo 4 de la Orden TMA/378/2020.

En el momento de formalizar el préstamo, la entidad de crédito deberá cumplimentar el formulario previsto en el Anexo II de la Orden TMA/378/2020 y remitirlo al Instituto de Crédito Oficial, *verificando con carácter previo a la concesión y formalización del préstamo el cumplimiento de los requisitos subjetivos del artículo 4 Orden TMA/378/2020*. Con ocasión del otorgamiento del préstamo,

la entidad de crédito no podrá exigir al interesado la contratación de ningún producto o servicio adicional.

La entidad de crédito *abonará las cantidades prestadas directamente al arrendador, previa comunicación al arrendatario-prestatario* (art. 9.1 OM). El abono se realizará con una periodicidad mensual, salvo que se acuerde una periodicidad distinta con el arrendatario prestatario (en función de lo pactado en el contrato de arrendamiento o en la novación modificativa pactada con arreglo al artículo 4 y 8 Real Decreto Ley 11/2020) y, en su caso, de acuerdo con el artículo 9.2 TMA/378/2020, o sea, con un pago inicial que comprenda las mensualidades devengadas y no pagadas desde el 1 de abril de 2020 hasta la firma del contrato de préstamo (lo que impedirá que el arrendador pueda presentar demanda de desahucio).

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá verificar en todo momento que los préstamos se han otorgado a arrendatarios que cumplían los requisitos del artículo 4 de la Orden TMA/378/2020 y que su importe se ha destinado a la finalidad para la que se otorgaron. Si comprobase, de acuerdo con la documentación aportada al formular la solicitud, que el arrendatario no cumplía los requisitos para obtener el préstamo en el momento de su concesión por la entidad de crédito, se exigirá a esta el reintegro al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de los abonos realizados por el Instituto de Crédito Oficial en *concepto de subvención de gastos e intereses, a cuyo importe se aplicará el interés de demora*.

Igualmente, si el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana comprobase que el arrendatario ha destinado el importe del préstamo a una finalidad distinta para la que se otorgó, o ha incurrido en falsedad, ocultación o inexactitud relevante al presentar los documentos o en la declaración responsable, se cancelará por la entidad de crédito el abono de las cantidades del préstamo pendientes y el arrendatario *deberá proceder a la amortización anticipada del mismo frente a la entidad, la cual podrá exigirle el reintegro de los gastos e intereses del préstamo, aplicando a dicho importe el interés de demora* (art. 9 Orden TMA/378/2020).

Si la entidad de crédito, ante el incumplimiento del prestatario en la devolución del mismo y una vez ejercitadas todas las acciones pertinentes (art. 7.1 CC), ejecutara el aval, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana solicitará al arrendatario *el reintegro de los gastos e intereses satisfechos por el préstamo, aplicando a dicho importe el interés de demora*, lo que supone un incentivo para que el prestatario cumpla sus obligaciones con la entidad prestamista (art. 11.5 Orden).

Podrán solicitar estos créditos en las condiciones indicadas los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida de acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020. Y también los arrendatarios que no pudieron alcanzar un acuerdo de modificación de las condiciones contractuales con su arrendador (art. 8.3 RD-Ley), siempre que aun no encontrándose en la situación descrita en el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, entren dentro de los criterios fijados por la referida Orden Ministerial (art. 8.3 en relación con el artículo 9.3 del Real Decreto Ley 11/2020 y artículo 4 de la Orden TMA/378/2020).

4. AYUDAS DIRECTAS DEL ESTADO A INQUILINOS CON DIFICULTADES PARA DEVOLVER LAS AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN

El artículo 10 del Real Decreto Ley 11/2020 prevé la incorporación al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de

marzo, de un nuevo programa de ayudas al alquiler denominado *Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual*. A otros dos Programas modificadores del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se refieren los artículos 11 y 12 del mismo Real Decreto Ley.

De acuerdo con la disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 11/2020, «a los nuevos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que se relacionan en este Real Decreto Ley, ya sea por incorporación, sustitución o modificación, les serán de aplicación las disposiciones que, con carácter general, se regulan en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo [por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021], salvo las salvedades específicas reguladas en este Real Decreto Ley».

Y de acuerdo con la disposición final décima del Real Decreto Ley 11/2020, se habilita al titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para *modificar parcialmente* y dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

La Orden Ministerial que modifica parcialmente el Plan Estatal de Vivienda y a que se refieren los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto Ley 11/2020, es la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril (BOE, 11 de abril de 2020), vigente desde el día de su publicación en el BOE.

En la exposición de motivos de la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, se señala que los préstamos avalados y subvencionados por el Estado podrían resultar insuficientes para resolver las situaciones de vulnerabilidad provocadas por la epidemia del COVID-19. De ahí la incorporación en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 de este *Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual*.

El programa pretende conceder ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a los arrendatarios de vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida derivada de la crisis sanitaria del COVID-19 y que tengan problemas transitorios para atender al pago total o parcial del alquiler, porque no hayan solicitado el préstamo del artículo 9 Real Decreto Ley 11/2020 (p.e., al prever la dificultad de su devolución), o que habiendo recibido y aplicado al pago de la renta dicho préstamo, se encuentran con dificultades para su devolución (art. 1 Orden TMA/336/2020).

Las ayudas, por lo tanto, tendrán carácter finalista y no podrán aplicarse a otro destino que al pago de la renta del alquiler o a la cancelación total o parcial de los préstamos subvencionados y avalados por el Estado.

Podrán beneficiarse de estas ayudas los arrendatarios personas físicas que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad sobrevenida definidos por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los cuales incluirán en todo caso los definidos en el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020 con los límites indicados en su apartado 3 (relativos a la falta de titularidades inmobiliarias en España). Si las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla no determinaran supuestos adicionales de vulnerabilidad, serán de aplicación los definidos en el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020. Igualmente, mientras dichas administraciones no determinen la documentación necesaria para acreditar dichos supuestos adicionales, será de aplicación el artículo 6 del Real Decreto Ley 11/2020 (arts. 2 y 3.3 de la Orden TMA/336/2020)²⁶.

Los beneficiarios deberán acreditar además que el arrendatario y las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tienen

parentesco con el arrendador en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad. E igualmente, deberán acreditar que ninguna de dichas personas es socia o participe del arrendador (persona física o jurídica).

Si las circunstancias de vulnerabilidad sufriesen modificación, el arrendatario beneficiario estará obligado a comunicarlo al órgano competente de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla, y si este determinase que tal modificación es causa de pérdida de la ayuda, fijará en su resolución el momento en que se entiende producida la pérdida sobrevenida (con los efectos jurídicos consiguientes).

La solicitud de la ayuda deberá verificarse ante la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla en un plazo que *como máximo* se extenderá hasta el 30 de septiembre de 2020, debiendo aquellas *concretar el plazo* y forma de presentación. La solicitud debe ir acompañada de copia del contrato de arrendamiento, con inclusión expresa del medio y forma de pago al arrendador y *de la acreditación del pago de las tres últimas mensualidades*. Es decir, la ayuda *ha de solicitarse como máximo dentro del mes siguiente a la última mensualidad abonada*, con vistas a que no haya interrupción en la percepción de la renta por el arrendador (*art. 2.3 de la Orden TMA/336/2020*).

La cuantía de esta ayuda será de hasta el 100% de la renta arrendaticia, con un límite de 900 euros. Se podrá conceder por un plazo de *hasta 6 meses*, pudiendo incluirse como primera mensualidad subvencionada la correspondiente al mes de abril de 2020. La presentación de la solicitud debió producirse, en su caso, *dentro del mes de abril de 2020, si ya en aquellas fechas se produjo la dificultad para hacer frente al pago de la renta* (según lo establecido en el artículo 2.4 y 2.3 de la Orden TMA/336/2020).

En el supuesto de haber solicitado el préstamo del artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 5.400 euros (art. 2.4 Orden TMA/336/2020).

La cuantía concreta de la ayuda la fijará la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla pudiendo ponderar el grado de vulnerabilidad del arrendatario y solicitar para ello el asesoramiento de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes.

La gestión de estas ayudas (que se rigen por el Real Decreto Ley 11/2020, la Orden TMA/336/2020 y el Plan Estatal de Vivienda 2018-2020), o sea, la tramitación, verificación del cumplimiento de los requisitos subjetivos, resolución de los procedimientos de concesión y abono de las ayudas corresponde a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla. El abono se realizará al beneficiario pero podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador (por cuenta del arrendatario), salvo que el beneficiario hubiera obtenido previamente un préstamo avalado y subvencionado por el Estado, coincidiendo las mensualidades y cuantías cubiertas por la ayuda directa y el préstamo, pues en este caso ya abonó la renta la entidad de crédito al arrendador y *procede ahora que el arrendatario destine la ayuda directa a la amortización del préstamo*.

En todo caso, siempre que se hubiera obtenido un préstamo del artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, la ayuda directa deberá destinarse, en primer lugar, a amortizar el préstamo. Cancelado este, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta.

La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo avalado y subvencionado por el Estado, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler 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 arrendaticia en dicho periodo.

Cabe concluir que la devolución de los préstamos del artículo 9 del Real Decreto Ley podrá verificarse: por el inquilino que superó su situación de vulnerabilidad, de forma voluntaria o forzosa, pues es el obligado ante la entidad financiera a la amortización del préstamo; por el inquilino que no superó su situación de vulnerabilidad, a través de la aplicación de la ayuda directa del artículo 10 del Real Decreto Ley 11/2020 al pago a la entidad financiera; en última instancia, por el Estado como avalista o fiador subsidiario de los inquilinos que no devuelvan el préstamo y no hayan sido beneficiarios de ayudas para ello.

5. SOLUCIÓN HABITACIONAL INMEDIATA

El artículo 11 del Real Decreto Ley prevé la sustitución en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, del Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por un 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 programa pretende dotar de una solución habitacional inmediata a dichas personas referidas²⁷.

Para ello, pueden ser beneficiarias de las ayudas de este programa dichas personas y las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro (incluso de economía colaborativa o similares) que tengan por objeto dotar de una solución habitacional a dichas personas.

Este Programa aparece regulado por 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, en cumplimiento de lo dispuesto 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 (art. 4).

A los efectos de ser acreedor de estas ayudas, se considerarán personas especialmente vulnerables aquellas que ostenten dicha consideración a juicio de los servicios sociales de las comunidades autónomas, de las ciudades de Ceuta y Melilla o de las administraciones locales correspondientes. No podrán ser beneficiarias de este Programa aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en usufructo que puedan ocupar (art. 4.2 Orden TMA/336/2020).

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública (autonómica) o cuyo uso haya sido cedido voluntariamente a una administración pública (autonómica), bien por empresas públicas, bien por entidades sin ánimo de lucro (art. 11 del Real Decreto Ley 11/2020 en relación con el artículo 4.3 de la Orden TMA/336/2020), para ser ocupada en régimen de alquiler o cualquier otro régimen de cesión temporal de uso admitido en derecho, más una ayuda económica para sufragar la renta (art. 4.3 en relación con el artículo 4.4 de la Orden TMA/336/2020).

Si no se dispone de una vivienda de las señaladas para ser adjudicada al beneficiario, este recibirá solamente la ayuda económica, la cual en todo caso será de una cuantía de hasta 600 euros y el 100% de la renta, pudiendo, en supuestos debidamente justificados elevarse hasta 900 euros con el límite del 100% de la renta. Y hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad

y suministros básicos, con el límite del 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.

En el caso de recibir exclusivamente la ayuda, podrán ser beneficiarios de la misma (por cuenta de la persona vulnerable) administraciones públicas (ayuntamientos, p.e.), empresas públicas y entes sin ánimo de lucro que tengan por finalidad dotar de soluciones habitacionales a dichas personas (art. 11 Real Decreto Ley 11/2020 y art. 2 Orden TMA/336/2020). Así hay que entender el inciso final del artículo 4.3 de la Orden TMA/336/2020, según el cual «cuando no se disponga [por la comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla gestionaría] de este tipo de vivienda [de titularidad pública autonómica o cedida voluntariamente en uso a una administración pública autonómica, pero manteniendo la titularidad privada el propietario], 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 [de titularidad privada o de titularidad de otra administración pública o de empresas públicas]» en régimen de alquiler o cualquier otro de cesión temporal de uso.

Esta interpretación viene confirmada por el artículo 6 de la Orden TMA/336/2020, según el cual «las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa, a las personas beneficiarias, o por cuenta de estas a administraciones, empresas o entidades referidas en el punto 2 de este artículo, con la sola acreditación de la condición... del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual... A tal efecto se adjuntará 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».

Estas ayudas se podrán conceder por un plazo máximo de cinco años, pudiendo añadirse la cuantía necesaria para atender el pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a la concesión de la ayuda (siempre que no hubieran podido ser abonados por el beneficiario).

6. SUSPENSIÓN DE LOS DESAHUCIOS

De acuerdo con la disposición adicional segunda del Real Decreto 463/2020, que declaró el estado de alarma, con carácter general los términos y plazos previstos en las leyes procesales están en suspenso para todos los órdenes jurisdiccionales, y por lo tanto, para el orden jurisdiccional civil, reanudándose el cómputo de los plazos en el momento en que pierdan vigencia las sucesivas prórrogas del estado de alarma. Es por este motivo que en el momento presente no cabe tramitar un desahucio por falta de pago, hasta que se levante la mencionada suspensión²⁸.

Terminado el estado de alarma, cabrá presentar y tramitar demanda de juicio de desahucio por falta de pago en el caso de contratos de arrendamiento sujetos a la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (o al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964) o continuar la tramitación de los procesos suspendidos, pero en dicha tramitación, si la persona arrendataria acredita ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 (arts. 5 y 6 del Real Decreto Ley

11/2020) que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva (una vez producido el desahucio), el letrado de la Administración de Justicia deberá comunicar tal circunstancia a los servicios sociales competentes, a efectos de que pueda suspenderse de forma extraordinaria el acto de lanzamiento (o el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o la celebración de la vista), hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, y en todo caso, por un periodo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020, o sea, desde el 2 de abril de 2020. Si la suspensión del lanzamiento afectase a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad (arts. 5 y 6 del Real Decreto Ley 11/2020), el letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo también a los servicios sociales competentes para su consideración en la definición de las medidas de protección social a adoptar y en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria²⁹.

Una vez que los servicios sociales remitan su informe al Juzgado, el letrado de la Administración de Justicia si entiende que concurre la situación de vulnerabilidad económica alegada, decretará la suspensión extraordinaria con carácter retroactivo a la fecha en que aquella se produjo (fecha de la comunicación a los servicios sociales), por el tiempo estrictamente necesario, atendido el informe de los servicios sociales, y en todo caso, por un periodo máximo de 6 meses desde el 2 de abril de 2020, para que se adopten las medidas que se hayan entendido oportunas. El decreto que fije la suspensión señalará expresamente que, transcurrido el plazo fijado, se reanudará el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o se señalará fecha para la vista o se procederá al lanzamiento³⁰.

Como señala FUENTES-LOJO RIUS «es una suspensión del curso del procedimiento... y no del acto del lanzamiento en sí, de tal forma que se evita así que pueda continuar todo el procedimiento...»³¹.

También MOLINA ROIG considera que «se realiza una suspensión del procedimiento y no exclusivamente del acto de lanzamiento»³².

De acuerdo con el artículo 1.3 Real Decreto Ley 11/2020 y a efectos del artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento del arrendatario para la comunicación a los servicios sociales, por la mera presentación de la solicitud de suspensión, es decir, aunque no se acredite al Juzgado la situación de vulnerabilidad, lo que resulta chocante y contradictorio con lo señalado en el artículo 1.2 del Real Decreto Ley. Parece que se habilita así a suspender el procedimiento cautelarmente, a la espera de que los servicios sociales valoren la situación de vulnerabilidad. Así entendido el artículo 1.3 Real Decreto Ley 11/2020, podría dar lugar a suspensiones fraudulentas del procedimiento. Parece más razonable entender que la solicitud suspende cautelarmente el procedimiento, concediéndose plazo al arrendatario para presentar la documentación que justifique su situación de vulnerabilidad³³.

Igualmente se considera que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación a los servicios sociales (art. 1.5 Real Decreto Ley 11/2020) por el hecho de presentar un escrito alegando la situación de vulnerabilidad (y aunque esta no se pruebe), lo que contradice lo dispuesto en el artículo 1.4 Real Decreto Ley 11/2020. En este caso, como la consideración de la vulnerabilidad del arrendador está condicionada a la previa vulnerabilidad del arrendatario, la mera solicitud del arrendador de que se comunique su situación a los servicios sociales entiendo que no plantea problema, debiendo en todo caso, cerciorarse los servicios sociales de aquella (art. 1.4 in fine Real Decreto Ley 11/2020).

Dada la especialidad del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, para resolver la suspensión de los lanzamientos y procesos de desahucio con fundamento en la vulnerabilidad económica ocasionada por el COVID-19, el artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (introducido por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo), quedaría como norma general (suspensión ordinaria) para resolver supuestos de vulnerabilidad diversos de los directamente ocasionados por la crisis sanitaria^{34, 35}.

IV. CONCLUSIONES

I. La parte más acertada del Real Decreto Ley 11/2020 es la que fomenta el acuerdo entre arrendador que no es gran tenedor, ni empresa o entidad pública de vivienda y el arrendatario. Pues las soluciones pactadas entre las partes y alcanzadas extrajudicialmente son las que mejor pueden responder a los intereses de arrendador e inquilino.

II. No tiene sentido imponer a los propietarios de más de diez inmuebles urbanos (excluidos garajes y trasteros) una expropiación temporal (en caso de moratoria) o una expropiación definitiva (en caso de condonación forzosa del 50% de la renta arrendaticia) de los frutos civiles de su propiedad. La crisis del COVID-19 no tiene por qué hacerse recaer en ciertos sectores de la población con omisión de otros. El valor catastral (que es la base sobre la que podría establecerse la limitación del precio del alquiler de la vivienda en un determinado porcentaje) de diez viviendas puede ser inferior al valor catastral de un número mucho menor. La igualdad ante la ley y el amparo a los derechos reconocidos constitucionalmente habrían exigido medidas que asegurasen los ingresos de todos los ciudadanos para poder estos cumplir regularmente todas las obligaciones exigibles.

III. Cuando la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla no disponga de una vivienda de titularidad pública o cedida voluntariamente en uso a la administración pública autonómica, la atribución de una solución habitacional inmediata a la persona vulnerable no consiste en otorgarle el uso (impuesto al propietario) de una vivienda de titularidad privada *sino que consiste en recibir una ayuda económica de la que podrán ser beneficiarios (por cuenta de la persona vulnerable) administraciones públicas, empresas públicas y entes sin ánimo de lucro que tengan por finalidad dotar de soluciones habitacionales a dichas personas. Podría establecerse que fuesen beneficiarios de tal ayuda familiares hasta un cierto grado de la persona vulnerable.*

IV. La suspensión de los desahucios de los inquilinos que incumplen el deber de pago de la renta no parece una solución del todo razonable (aunque sea por un plazo temporal). El propietario singular no tiene por qué soportar lo que es un deber del Estado fijado en el artículo 47 de la Constitución (promover el acceso a la propiedad). El propietario puede necesitar de liquidez en esta situación de crisis (y para ello vender su vivienda). El derecho a la vida privada y familiar de unos no puede garantizarse a costa del derecho a la vida privada y familiar de otros.

VI. BIBLIOGRAFÍA

FUENTES-LOJO RIUS, A. (2020). (1) Los efectos jurídicos del Coronavirus en los contratos de arrendamiento de vivienda en *Diario La Ley*, núm. 9599, 23 de marzo de 2020, 1-4.

- (2020). (2). Nuevas medidas legales en arrendamientos de vivienda por la crisis sanitaria del Coronavirus en *Diario La Ley*, núm. 9608, 6 de abril de 2020, 1-17.
- GARCÍA-VALDECASAS Y ALEX, F.J. (2020). Propuestas ante la afección de la crisis sanitaria en el arrendamiento de vivienda residencial en *Diario La Ley*, núm. 9608, 4 de abril de 2020, 1-6.
- JIMÉNEZ PARÍS, T.A. *La suspensión del lanzamiento del deudor hipotecario. Análisis de las reformas operadas por la Ley 25/2015, de mecanismo de segunda oportunidad y de la reciente jurisprudencia de los Tribunales*.
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2020) (1). El coronavirus y el pago de la renta en los arrendamientos en <https://www.otrosi.net/contenido/coronavirus-pago-la-renta-los-arrendamientos>, 18 de marzo de 2020, 1-2.
- (2020) (2). Nuevas medidas sobre los arrendamientos de viviendas actuales. Análisis del RDL 11/2020 (BOE 31 de marzo) en <https://www.otrosi.net/analisis/nuevas-medidas-los-arrendamientos-viviendas-actuales-analisis-del-rdl-11-2020-boe-31-marzo>, 1-2.
- (2020) (3). Arrendamientos urbanos de vivienda durante el coronavirus en <https://www.otrosi.net/analisis/arrendamientos-urbanos-viviendas-coronavirus>, 1-3.
- MARTÍNEZ DE SANTOS, A. (2020). La suspensión del proceso de desahucio en el RDL 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 en *Diario La Ley*, núm. 9622, 1-7.
- MOLINA ROIG, E. (2020). Medidas urgentes sobre arrendamientos de vivienda del Real Decreto-ley 11/2020 para hacer frente al COVID-19 en *Diario La Ley*, núm. 9615, 1-13.
- PALÁ LAGUNA, E. (2020). Breve examen de las medidas adoptadas para los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad en *Diario La Ley*, 8 de abril de 2020, Sección Tribuna, 1-8.
- PRIETO, M. (2020). Arrendamientos de local de negocio, Estado de Alarma e impago en *Diario La Ley*, 8 de abril de 2020, Sección Tribuna, 1-3.

NOTAS

¹ En el Real Decreto Ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública (BOE 11 de marzo de 2020), que entró en vigor el 12 de marzo de 2020, y en el Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 *no se adoptó ninguna medida de moratoria en el pago de la renta arrendaticia de vivienda*. Aquella norma ampliaba la suspensión de los lanzamientos en las ejecuciones hipotecarias, mediante modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, hasta el 15 de mayo de 2024 y afectando a todo adjudicatario de la vivienda. En cuanto al Real Decreto Ley 8/2020 (modificado posteriormente por el Real Decreto Ley 11/2020, disposición final primera, apartados 2 a 7) establecía una moratoria hipotecaria para colectivos vulnerables (arts. 7 a 16). De ahí que la doctrina se plantease si la cláusula *rebus sic stantibus* era aplicable al contrato de arrendamiento de vivienda, contrato bilateral que genera obligaciones recíprocas y de trato sucesivo entre las partes contratantes, dada la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la misma (SSTS de 15 de octubre de 2014; 30 de junio de 2014; 24 de febrero de 2015; 30 de abril de 2015 y 18 de julio de 2019) (FUENTES-LOJO RIUS, 23 de marzo de 2020, 1-2). El autor consideraba que «dado el destino de esta tipología de contratos [arrendamientos de vivienda]-morar de forma

permanente-no se da el presupuesto jurídico habilitante para la invocación por el inquilino de la cláusula o regla *rebus sic stantibus* relativo a la alteración de la causa económica del contrato, *pues no se alteran las circunstancias relativas al goce pacífico de la cosa arrendada*, pudiendo destinarla el inquilino al uso pactado en idénticas circunstancias que en el momento en que se perfeccionó el contrato» (FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (1), 3-4). En cambio en relación con los arrendamientos para uso distinto de vivienda (p.e., local comercial, oficina...) siempre que las consecuencias legales de la pandemia hayan causado «la ruptura de la base negocial o la desaparición sobrevenida de la causa negocial (ej. cierre del local de negocio)», el arrendatario estará... facultado para exigir la suspensión, modificación, e incluso, la resolución del contrato conforme a la doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo (Sentencias de 24 de febrero y de 30 de abril de 2015 y de 18 de julio de 2019...) (FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 15). Autores como LOSCERTALES FUERTES postularon, en tanto se adoptaba una solución por el legislador, la aplicación analógica del artículo 26 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos que «permite una suspensión temporal del arrendamiento y dejar de pagar la renta cuando por «obras» la vivienda o el local [art. 30 LAU] no puede ser explotado». También se señalaba como posible acudir al Código civil, con arreglo al artículo 4 Ley 29/1994, concretamente a los artículos 1555 y 1558, aplicando este último analógicamente (LOSCERTALES FUERTES, 18 de marzo de 2020, 1). GARCÍA-VALDECASAS Y ALEX proponía soluciones basadas en la autonomía de la voluntad, en concreto, que las partes mediante acuerdo transaccional realizasen una novación modificativa del contrato (arts. 1203 y sigs. CC) «para adaptarlo, por el tiempo que estimen necesario, a las nuevas circunstancias, y, una vez transcurrido ese tiempo, siga el contrato produciendo los efectos en los términos y condiciones inicialmente pactados. Los pactos «coyunturales» pueden ir desde la suspensión de la obligación de pago de renta por el arrendatario, pasando por la rebaja de dicha renta e, incluso, sin rebajarla, realizar aplazamientos a tiempos fijos o mediante distribución de las cantidades aplazadas en mensualidades siguientes al vencimiento del plazo» e incentivar vía fiscalidad al arrendador para que acepte determinadas condiciones, aquellas que la Administración considere más idóneas (GARCÍA-VALDECASAS Y ALEX, 2020, 5). Artículo 26 Ley 29/1994: «Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo sin indemnización alguna. La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta». Artículo 1558 del Código civil: «Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca. Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado. Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede este rescindir el contrato».

² Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado 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 (BOE 28 de marzo de 2020); Real Decreto 487/2020, de 10 de abril, por el que se prorroga el estado de alarma declarado 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 (BOE 11 de abril de 2020). Real Decreto 487/2020, de 10 de abril, por el que se prorroga el estado de alarma declarado 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 (BOE 25 de abril de 2020). Real Decreto 514/2020, de 8 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado 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 (BOE de 9 de mayo de 2020). Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado 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, Real Decreto 555/2020, de 5 de junio, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma por la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

De acuerdo con esta íntima norma, el estado de alarma quedó prorrogado, finalizando a las 00:00 horas del día 21 de junio de 2020. Es decir, a las 24 horas del día 20 de junio, comenzando el día 21 de junio con el estado de alarma ya levantado.

³ «Los trabajadores afectados por los ERTE han visto reducidos sus salarios en un 30%» (MOLINA ROIG, 2020, 2). Por otro lado, «el 85% de los arrendadores son pequeños propietarios, que también pueden verse afectados por las consecuencias de la crisis sanitaria del COVID-19, de forma que la adopción de medidas demasiado protectoras para los arrendatarios los [pueden] ... colocar en una situación de vulnerabilidad» (MOLINA ROIG, 2020, 2).

⁴ Como señala PALA LAGUNA, los arrendatarios de local de negocio, afectados por el cierre del establecimiento decretado en el artículo 10 y Anexo del RD 463/2020, de 14 de marzo, «desde el pasado 14 de marzo no pueden realizar la actividad, no están obteniendo ingresos, no están transitoriamente gozando del uso pacífico de la cosa arrendada por causa que no les es imputable ni se está dando satisfacción, por igual imperativo legal, a la finalidad del contrato arrendatario (dado el cierre decretado, el ejercicio por el arrendatario en el local arrendado de la actividad económica pactada en el mismo y para lo cual el inmueble fue arrendado), y sin embargo en principio, dada la falta de previsión normativa *ad hoc*», deberían afrontar en su totalidad —pese a la situación de cierre de su negocio que les ha venido impuesta, inevitable e irresistible— el pago de la renta arrendaticia...» (PALÁ LAGUNA, 2020, 7).

⁵ Cfr., FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 2. Para el autor esta es la medida más polémica y de dudosa constitucionalidad «por entrar de lleno en el núcleo esencial del derecho de propiedad sin establecer mecanismos de resarcimiento para los propietarios perjudicados», citando el artículo 3.2 de la LO 4/1981, de 1 de junio, de los Estados de Alarma, Excepción y Sitio (Ibídem, pág. 10). Más adelante indica: «la medida prevista en el artículo 4 del Real Decreto Ley 11/2020 consiste en una expropiación parcial de la renta de la propiedad por lo que debe, a mi juicio, la administración indemnizar al propietario perjudicado por el daño causado conforme a lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley de Expropiación Forzosa» (Ibídem, pág. 13). Y también: «... toda medida encaminada a la suspensión o exoneración temporal del pago de la renta hubiera comportado un grave perjuicio económico para los propietarios *que no tienen el deber de soportar* y por tanto debería haberse previsto una gran partida indemnizatoria para ellos. *Tan solo se hubiera conseguido trasladar el problema de unos ciudadanos a otros*» (Ibídem, pág. 15). En cuanto a LOSCERTALES FUERTES si bien se muestra partidario de beneficiar a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad entiende que ello debe hacerse «con la ayuda del Estado, que es a quien le corresponde y a quien está dirigido el artículo 47 del Constitución, no a los particulares, que, por otra parte, tienen derecho a la propiedad privada, a tenor del artículo 33 de la Carta Magna» (LOSCERTALES FUERTES, 2020 (3), 3). Artículo 3 Ley Orgánica 4/1981, de 1 de julio, de los estados de alarma, excepción y sitio: «1. Los actos y disposiciones de la Administración Pública adoptados durante la vigencia de los estados de alarma, excepción y sitio serán impugnables en vía jurisdiccional de conformidad con lo dispuesto en las leyes. 2. Quienes como consecuencia de la aplicación de los actos y disposiciones adoptadas durante la vigencia de estos estados sufran, de forma directa, o en su persona, derechos o bienes, daños o perjuicios por actos que no les sean imputables, tendrán derecho a ser indemnizados de acuerdo con lo dispuesto en las leyes». Artículo 120 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 de expropiación forzosa: «Cuando por consecuencias de graves razones de orden o seguridad públicos, epidemias, inundaciones u otras calamidades, hubiesen de adoptarse por las Autoridades civiles medidas que implicasen destrucción, detrimento efectivo o requisas de bienes o derechos de particulares sin las formalidades que para los diversos tipos de expropiación exige esta Ley, el particular dañado tendrá derecho a indemnización de acuerdo con las normas que se señalan en los preceptos relativos a los daños de la ocupación temporal de inmuebles y al justiprecio de los muebles, debiendo iniciarse el expediente a instancia del perjudicado y de acuerdo con tales normas».

⁶ De acuerdo con el precepto legal, como el cónyuge separado legalmente o divorciado no forma parte de la unidad familiar, los ingresos de este no cuentan a efectos de determinar si el arrendatario con hijos a su cargo (tiene su custodia) alcanza o no el límite de tres veces el IPREM mensual. Igualmente, tampoco se tendría en cuenta la vivienda titularidad del arrendatario que es ocupada por el cónyuge separado o divorciado. De lo cual resulta que los hijos de familias estructuradas (numerosas o no) y cuyos padres superen el límite del IPREM (aunque sea por pequeña diferencia) quedan fuera de las ayudas previstas en el Real Decreto Ley en *clara discriminación negativa respecto de los hijos de familias desestructuradas*. Por otro lado, el cónyuge separado legalmente, arrendatario, que no tiene los hijos a cargo (no tiene su custodia), y en cuya vivienda en propiedad vive su cónyuge con los hijos a cargo (tiene su custodia), al no constituir unidad familiar en los términos del Real Decreto Ley 11/2020, podría quedar fuera de las ayudas previstas, cuando es posible que sea autónomo (obligado al cierre), o sujeto a un ERTE o en situación de desempleo y deudor de pensiones alimenticias y tal vez, de pensión compensatoria.

⁷ Artículo 6 del Real Decreto Ley 11/2020. *Acreditación de las condiciones subjetivas*. «1. 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 siguientes documentos: a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo. b) 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, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado. c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual: i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho. ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores. iii. Declaración de discapacidad de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral. d) Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar. e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este Real Decreto Ley. 2. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a d) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado».

⁸ Señala FUENTES-LOJO RIUS que «si bien la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma..., declaró la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de cualesquier acciones y derechos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y sus prórrogas, no debe confundirse dicha suspensión con los plazos de cumplimiento de las obligaciones contractuales arrendaticias que continúan plenamente en vigor, como puede ser el pago de la renta, o la obligación de desalojar la vivienda al vencimiento del contrato de arrendamiento. Para evitar la problemática derivada del vencimiento de los contratos de arrendamiento de vivienda durante la crisis sanitaria y la frágil situación en la que podrían verse abocadas las familias cuyos contratos venzan en estos momentos tan difíciles ... [se prevé] ... una prórroga legal extraordinaria de hasta 6 meses de duración para aquellos contratos cuya prórroga legal —ya sea la obligatoria del artículo 9 LAU o la tácita del artículo 10— venza entre el periodo comprendido desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley y hasta transcurridos dos meses desde la finalización del estado de alarma, de tal forma que se evita que se puedan incrementar rentas por la formalización de nuevos contratos del alquiler, así como evitar que el ciudadano tenga que buscar una alternativa habitacional por haber vencido el contrato». Aunque nada se dice respecto de los arrendamientos que venzan por finalización del plazo convencional (duración superior a la prórroga legal) o a los arrendamientos que estén en tácita reconducción (arts. 1566 y 1581); ni se menciona a los contratos sujetos al Texto

Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, o a este con las modificaciones introducidas por el Decreto Boyer (Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica), entiende el autor, que «no hay razón jurídica para dicha discriminación legal, por lo que debe interpretarse como una exclusión involuntaria del legislador de todos estos contratos...» (FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 3-4).

⁹ LOSCERTALES FUERTES, 2020 (2), 2.

¹⁰ MOLINA ROIG, 2020, 7-8.

¹¹ LOSCERTALES FUERTES, 2020 (2), 2. Señala FUENTES-LOJO RIUS que «nada se dice sobre la actualización de la renta, por lo que debemos entender que la renta se podrá continuar actualizando anualmente durante la crisis sanitaria conforme al mecanismo de revisión de valores pactado en el contrato con los límites del artículo 18 LAU, que quedaninalterados» (FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 5).

¹² MOLINA ROIG, 2020, 3.

¹³ De acuerdo con la disposición final cuarta del 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 (BOE 29 de abril de 2020), vigente desde el 30 de abril de 2020, el plazo de un mes inicialmente previsto en la redacción originaria del Real Decreto Ley 11/2020 para solicitar la moratoria ha sido modificado, siendo ahora de *tres meses, desde la entrada en vigor del Real-Decreto Ley 11/2020, es decir, concluyendo el 2 de julio de 2020*.

¹⁴ De acuerdo con la disposición final novena.2 del Real Decreto Ley 26/2020, dicho plazo se ha ampliado hasta el 30 de septiembre de 2020.

¹⁵ FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 11.

¹⁶ FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 12.

¹⁷ Como señala PALÁ LAGUNA «lo que no resuelve expresamente el precepto es la opción aplicable de entre esas dos –moratoria o reducción del 50% de la renta- para el caso de que el arrendador no se pronuncie en plazo por una u otra, pese al imperativo que emplea... y por tanto la obligación que tiene el arrendador de pronunciarse y comunicar al arrendatario qué es lo que decide. Parece sin embargo que, ante el silencio del arrendador, a lo que tendrá derecho el arrendatario será a la moratoria de la deuda arrendaticia en los términos indicados, como se infiere de la rubrica de este artículo 4... y además es a la moratoria a lo que según el precepto ha de contraerse la solicitud del arrendatario» (PALÁ LAGUNA, 2020, 4).

¹⁸ FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 13.

¹⁹ Al Fondo Social de Viviendas se refiere la disposición adicional primera de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, modificada por la Ley 9/2015, de 25 de mayo, de medidas urgentes en materia concursal. El texto de dicha disposición adicional es el siguiente: «1. Se encierra al Gobierno que promueva con el sector financiero *la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito*, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 1 de esta Ley. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban. 2. *El ámbito de cobertura del fondo social de viviendas se podrá ampliar a personas que se encuentren en circunstancias de vulnerabilidad social distintas a las previstas en el artículo 1 de esta Ley*. 3. Un cinco por ciento de las viviendas que integren el fondo se podrá destinar a personas que, siendo propietarias de su vivienda habitual y reuniendo las circunstancias previstas en los apartados anteriores, hayan sido desalojadas por impago de préstamos no hipotecarios».

²⁰ Inicialmente, el Real Decreto Ley 11/2020 preveía un plazo de un mes. *Vid.* disposición final cuarta del Real Decreto Ley 16/2020, que modifica el artículo 8.1 Real Decreto Ley 11/2020 estableciendo el plazo de tres meses.

²¹ «Si bien no está obligado el pequeño propietario a otorgar moratorias o quitas de renta, sí que está obligado legalmente a contestar a dicha solicitud. Si bien la norma no prevé los efectos de dicho incumplimiento, ello no quita que dicho silencio pueda entenderse como un consentimiento tácito por los tribunales,...» (FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 12).

²² Esta Orden Ministerial «no estará sujeta a la autorización del Consejo de Ministros, prevista en el artículo 10.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvencio-

nes», establece el artículo 9.4 del Real Decreto Ley 11/2020, tras su reforma por la disposición final cuarta del Real Decreto Ley 16/2020. Se trata de la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 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 (BOE 1 de mayo de 2020).

²³ Como señala LOSCERTALES FUERTES, el Real Decreto Ley no indica qué consecuencias tiene la falta de dedicación de estos préstamos al pago de la renta (LOSCERTALES FUERTES, 2020 (2), 3). Pero si lo detalla, como explicamos más adelante, la Orden Ministerial que lo desarrolla.

²⁴ De acuerdo con el artículo 8.1 de la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, «a propuesta de la comisión de seguimiento prevista en el convenio entre el MITMA y el ICO, mediante orden ministerial, estos plazos podrán prorrogarse hasta el 30 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020, respectivamente».

²⁵ El 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 introduce mediante su disposición final cuarta, apartado tres, un párrafo en el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, según el cual «a los efectos de la aplicación de las ayudas transitorias de financiación, se establece que *en el mismo acto de concesión del préstamo por parte de la entidad de crédito de conformidad con la regulación establecida, se entenderá concedida [al arrendatario prestatario] la subvención de gastos e intereses que conlleve dicho préstamo*, por lo que no requerirá resolución de concesión del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Las ayudas en la modalidad de subvención de tipo de interés se financiarán por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con cargo a la aplicación presupuestaria... «Bonificación de gastos e intereses por concesión de préstamos a arrendatarios en situación de vulnerabilidad por el COVID-19». *Este crédito tendrá la consideración de ampliable. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la subvención se realizará «ex post» por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, conforme a la normativa de aplicación».*

²⁶ De acuerdo con la disposición adicional quinta del Real Decreto Ley 11/2020, sobre la comprobación de los requisitos para la concesión de ayudas al alquiler del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, «los requisitos que han de cumplir los beneficiarios de cualquier ayuda al alquiler financiada con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, incluidos los del programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, podrán ser verificados por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y de Melilla con posterioridad a la resolución de concesión de la ayuda, quedando esta condicionada al cumplimiento de los mismos. Las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla que como consecuencia de la comprobación de los requisitos con posterioridad a la resolución de concesión de la ayuda y, en su caso, al pago total o parcial de la misma detecten su incumplimiento, habrán de resolver la anulación o suspensión de la concesión de la ayuda desde la fecha en la que se hubiere producido el incumplimiento y solicitar, en su caso, el reintegro o devolución que procediere conforme a la normativa de aplicación».

²⁷ De acuerdo con la disposición transitoria primera del Real Decreto Ley 11/2020 «las ayudas reconocidas al amparo del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual mantienen sus efectos por el plazo total y la cuantía total por las que fueron reconocidas. A partir de la entrada en vigor de la Orden Ministerial que desarrolle 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 no se admitirán nuevos reconocimientos de ayudas al amparo del programa ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, pudiendo las mismas acceder a las ayudas reguladas al amparo del 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».

²⁸ LOSCERTALES FUERTES, 2020 (2), 1.

²⁹ En el decreto de suspensión *para comunicación a los Servicios Sociales*, debería señalarse que transcurrido el plazo fijado por el Juzgado para que los Servicios Sociales emitan su informe y determinen las medidas a adoptar, se reanudará el procedimiento (Cfr., FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 6). En cuanto a las medidas a adoptar, el informe de los Servicios Sociales puede señalar medidas como «la tramitación de prestaciones que permitan saldar la deuda pendiente y poder continuar con el arrendamiento vigente o bien,... la búsqueda de otra vivienda que permita ofrecer a la familia una alternativa habitacional» (MOLINA ROIG, 2020, 5). O sea, la aplicación de las medidas del artículo 10 y 11 del Real Decreto Ley 11/2020 (MARTÍNEZ DE SANTOS, 2020, 4 y 5). «En el caso de que los arrendadores acrediten ante el Juzgado encontrarse también en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida ... el letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales y ambos tenerlo en cuenta al establecer el plazo de suspensión extraordinaria y al definir las medidas de protección social a adoptar» (MOLINA ROIG, 2020, 6).

³⁰ Según FUENTES-LOJO RIUS, el arrendatario podrá pedir la suspensión del desahucio al juzgado por y durante 6 meses, a contar desde el 2 de abril de 2020, en el escrito que dirija al mismo a tal efecto, bien venga motivado el proceso por impago de la renta, o de cualquier otra cantidad debida (IBI, gastos generales, fianza...), pues el impago de cualquier otra cantidad debida por el arrendatario distinta de la renta es causa legal de resolución el contrato (arts. 27.2.a) y b) LAU 1994) (FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 5).

³¹ FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 5. Para este autor «en vez de prever una suspensión de procedimientos de desahucio... lo que se debería haber introducido es una modificación del artículo 27.2.a) de la LAU para que el impago de la renta y de otras cantidades debidas no constituya causa legal de resolución del contrato durante el tiempo de la crisis sanitaria, de tal forma que el arrendador pueda exigir el pago de la misma pero no resolver el contrato por dicho impago». Según el autor parece excesivo en estas circunstancias que el impago o demora en el pago de una sola mensualidad de renta sea causa legal de resolución del contrato, como tiene declarada la jurisprudencia del Tribunal Supremo (FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 6). *Vid.*, más extensamente páginas 6 a 10. «La normativa internacional ha fundamentado la exigencia de que el juez realice un juicio de proporcionalidad para poder determinar el desalojo forzoso de una persona que no dispone de alternativa habitacional. Para el cumplimiento del principio de proporcionalidad, y así poder garantizar el respeto al derecho a la vida privada y familiar de las personas afectadas por un desalojo, el TEDH ha acordado en diversas resoluciones [SSTEDH de 9 de octubre de 2007 (*Stankova vs. Eslovaquia*), de 5 de diciembre de 2013 (TEDH 2013/89, *Skrtic vs. Croacia*), 28 de enero de 2014 TEDH 2014/6, *A.M.B. y otros vs. España*)] la suspensión del lanzamiento previsto, hasta que las autoridades nacionales ofrezcan soluciones alternativas de alojamiento para las personas afectadas teniendo en cuenta sus circunstancias sociales y las consecuencias del desalojo» (MOLINA ROIG, 2020, 6 y nota 6). No compartimos la opinión de FUENTES LOJO ni de MOLINA ROIG, en la medida en que la propiedad privada no debe sufrir las consecuencias de una mala gestión de la crisis del COVID-19. El propietario puede也需要在 esta situación de liquidez (y para ello vender su vivienda). Piénsese en trabajadores autónomos o pequeños y medianos empresarios que pueden requerir de dicha liquidez para reflotar sus empresas (y consecuentemente mantener su vida privada y familiar). Constituyendo un obstáculo importante a la venta, el que el inmueble esté poseído por personas que no satisfacen regularmente su renta o que han sido objeto de un desahucio suspendido de forma más o menos indefinida. El derecho a la vida privada y familiar de unos no puede garantizarse a costa del derecho a la vida privada y familiar de otros.

³² MOLINA ROIG, 2020, 5.

³³ Artículo 150.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados». FUENTES-LOJO RIUS considera que «el LAJ deberá verificar que el demandado solicitante cumpla con los requisitos de vulnerabilidad del artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, y en caso de ser así, deberá decretar la suspensión del procedimiento y comunicarlo a los Servicios Sociales para que adopten las medidas que estimen oportunas por un periodo

máximo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020» (FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 5).

³⁴ Artículo 441.5 LEC: «En los casos del número 1.º del artículo 250.1 [juicios de desahucio arrendatarios] se informará al demandado de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, *a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad*. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante el plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo, se alzará la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos identificativos de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano».

³⁵ MOLINA ROIG considera que como la medida de suspensión de los procesos de desahucio se refiere a los derivados de los contratos de arrendamiento de vivienda, quedan incluidos en el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020 «tanto los derivados del impago de las rentas o cantidades asimiladas como los producidos por la expiración del plazo contractual» (MOLINA ROIG, 2020, 5).