



Cuenta atrás para acogerse a las medidas y ayudas del alquiler adoptadas por la crisis del Covid-19

Begoña Costas de Vicente. Directora de Sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada
Opinión. Septiembre 2020

Desde el mes de marzo de 2020, con la declaración del Estado de alarma como consecuencia de la crisis sanitaria originada por COVID-19 asistimos a la aprobación de numerosas medidas de flexibilización en los alquileres, fundamentalmente sus dos preceptos principales, el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, para los arrendamientos de vivienda habitual y el Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, para los locales de negocio e industria, además de numerosas Ordenes y Resoluciones, que dan como resultado siete disposiciones estatales y más de cuarenta autonómicas que parten de la Orden 336/2020, de 9 de abril, sobre las ayudas y los préstamos del estado.

Transcurridos ya varios meses, la mayoría de los plazos indicados para la solicitud de las medidas por parte del arrendatario van finalizando, pero algunos han sido modificados y ampliados.

Exponemos a continuación de forma esquemática en qué situación se encuentran los distintos arrendamientos.

I.- Arrendamientos de vivienda

Moratoria o aplazamiento en el pago de la renta

Partimos de la base de que los requisitos para los arrendatarios de vivienda (SP/DOCT/104330), son innumerables, y además concurrentes, de tal forma que no solo debe cumplirse el límite de ingresos de renta por la unidad familiar, sino que habrá que unir el dato del porcentaje de la renta mensual. Si logramos cumplir con todas las reglas y condiciones que señala el artículo 5 y 6 del RDL 11/2020, debemos tener muy presente el dato más relevante, el plazo para solicitar las medidas adoptadas como la moratoria o el aplazamiento en el pago de la renta.

1. Arrendador gran tenedor, empresa o entidad pública de vivienda

El plazo que establecía el 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, para solicitud del arrendatario de vivienda fue en un principio de un mes desde la entrada en vigor del RDL, por tanto, era hasta el 2 de mayo, y ya fuese el arrendador una empresa o entidad pública o gran tenedor, o bien pequeño propietario.

El mismo fue modificado por 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, con entrada en vigor el 30 de abril de 2020, señalando en la Disposición Final Cuarta, la modificación del art. 4.1 y art. 8.1 del RDL 11/2020, que literalmente señalaba: "en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta,...", en consecuencia hasta el 2 de julio.

Sin embargo, se aprueba una segunda modificación en el 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 transportes y vivienda, con entrada en vigor el 9 de julio. La Disposición Final Novena extiende hasta el 30 de septiembre la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador de la vivienda sea un gran tenedor o entidad pública, en los términos establecidos en el Real Decreto-Ley 11/2020.

2. Arrendador no gran tenedor

El plazo que establecía el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, para solicitud del arrendatario de vivienda fue, en un principio, de un mes desde la entrada en vigor del RDL, por tanto, hasta el 2 de mayo, independientemente del tipo de arrendador. Recordando que, aunque se presentase toda la documentación, este podía contestar negativamente, tal como establece el art. 8 del RDL 11/2020, pudiendo entonces acogerse solamente el arrendatario a las ayudas que ofrece el Estado, avales o programas de ayudas contemplados en la Orden 336/2020, de 9 de abril.

El mismo fue modificado por el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, señalando en la Disposición Final Cuarta, la modificación del art. 4.1 y art. 8.1 del RDL 11/2020, estableciendo un plazo de tres meses desde la entrada en vigor del RDL, por tanto, hasta el 2 de julio.



En este caso de los arrendadores no grandes tenedores, no se amplió el plazo, como sí se hizo con los grandes tenedores o empresas públicas, tal como indicamos en el punto anterior. En consecuencia, ha finalizado ya la posibilidad de solicitar la moratoria al arrendador.

Prórroga extraordinaria de seis meses en el vencimiento del contrato

El Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, contempla en su art. 2 esta posibilidad, para los arrendamientos sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en los que venza la prórroga del art. 9.1 o la prórroga legal del art. 10. En un principio el plazo para la solicitud del arrendatario era dentro del período comprendido desde la entrada en vigor de este RDL (2 de abril) y hasta el día en que hubiesen transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma (21 de junio). Sin embargo, este plazo fue ampliado por el Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio, indicando en la Disposición Final Novena que extiende hasta el 30 de septiembre la posibilidad de solicitar la prórroga extraordinaria de seis meses.

Suspensión del desahucio por falta de pago

El art. 1 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo prevé la suspensión extraordinaria durante un período máximo de seis meses de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional. Por tanto, dicha medida de suspensión finalizará el 2 de octubre.

II.- Arrendamiento de local e industria

En estos arrendamientos, no se diferencia arrendador gran tenedor del que no lo es a efectos del plazo para pedir la moratoria. El art. 1 del RDL 15/2020, "grandes tenedores o empresas o entidades públicas", así como el art. 2, referido al "arrendador distinto de los definidos en el citado artículo 1" (no grandes tenedores), señalaban que el arrendatario, siempre que cumpliera los requisitos previstos en el art. 3, podía solicitar del arrendador, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley. El mismo entró en vigor el 23 de abril de 2020, de ahí que el plazo para los arrendatarios finalizó el 23 de mayo de 2020.

Es importante recordar que la aplicación automática solo se produce en el caso de tratarse de un arrendador gran tenedor, empresa o entidad pública, pero no en el supuesto del art. 2 del RDL 15/2020 para otros arrendadores no grandes tenedores.

III.- Ayudas y préstamos del Estado

El art. 2 de la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, de adjudicación directa, indicaba que la ayuda debería ser solicitada por la persona arrendataria a la Comunidad Autónoma o a las ciudades de Ceuta o de Melilla correspondiente, como máximo hasta el 30 de septiembre de 2020. No obstante, estas ya han regulado el plazo y forma de presentación de solicitudes, por lo que nos remitimos a lo dictado por cada una de ellas.

La Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, contempla que el ICO pondrá a disposición de las entidades de crédito la línea de avales arrendamiento COVID-19, cuya cuantía cubrirá hasta el 100 % del importe de seis mensualidades, con un máximo de 5.400 euros, a razón de un máximo de 900 euros por mensualidad. Los mismos deben ser solicitados por el arrendatario ante la Entidad de crédito, antes del 30 de septiembre de 2020 y deberán formalizarse antes del 31 de octubre de 2020. Sin embargo, 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.

