



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º
48009 BILBAO

INFORME RESPECTO DE LOS ALQUILERES ANTE LA SITUACION ECONÓMICA DERIVADA DEL COVID-19

El RDL 11/202 de 31 de Marzo sobre “medidas urgente complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19” (BOE nº 91 de 1/4/2020), que entró en vigor el 2 de Abril, adopta una serie de medidas urgentes, con motivo del estado de alarma producido por la pandemia del Covid-19, las cuales, en parte (capítulo primero) se refieren a los **ARRENDAMIENTOS URBANOS**, recogiendo algunas de las recomendaciones de la CONFEDERACIÓN DE CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA Y ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS de la cual forma parte la CÁMARA URBANA DE BIZKAIA ASOCIACIÓN (CUB Bizkaia) si bien se dirige en gran medida al arrendamiento de viviendas a personas físicas en situación de vulnerabilidad.

Hemos de partir, para evitar equívocos, de que no se ha dictado ninguna medida por parte del Gobierno respecto de viviendas o locales, libres (no acogidas a regímenes de protección pública por las distintas CCAA) QUE IMPLIQUE LA NO OBLIGACIÓN DEL PAGO DE LA RENTA mientras dure el estado de alarma.

Por tanto, los arrendatarios o inquilinos de lonjas y viviendas durante este plazo temporal tienen obligación de ABONAR LA RENTA.

Esto debe quedar claro ante algunas situaciones que se vienen dando en la práctica, en las que se ha llegado a notificar a los arrendadores que no se les va a pagar la renta de los meses de Marzo, Abril y los que se devenguen durante dicho estado de alarma, lo cual es ilegal.



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 - 1º
48009 BILBAO

La situación es diferente según se trate de arrendamientos de viviendas o de locales.

I: ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA:

El RDL 11/2020 (capítulo I) exclusivamente se refiere a estas últimas y siempre que:

1º - Se trate de arrendamiento de Vivienda habitual en la que convivan el inquilino y su familia

2º - Que éste se encuentre en situación de vulnerabilidad.

Por tanto, quedan excluidos del ámbito de dicho decreto los arrendamientos de locales, oficinas, garajes, viviendas de segunda residencia o arrendadas a personas que no estén en situación de vulnerabilidad.

Sus fines, según la exposición de motivos, son en **primer lugar** paliar tales situaciones; en **segundo lugar**, no trasladar las consecuencias de la misma a los arrendadores igualmente perjudicados para los cuales los ingresos del alquiler puedan ser necesarios. Y, en **tercer lugar**, habilitar recursos económicos para dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad.

A) ¿Cuándo un inquilino se encuentra en situación de vulnerabilidad?

El art. 5 de dicho Real Decreto Ley exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

1. Que el inquilino se encuentre en una situación de ERTE (Expediente de Regulación Temporal de Empleo), reducción de jornada u otros motivos que



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º
48009 BILBAO

supongan una pérdida sustancial de ingresos; no alcanzando por ello el conjunto de los mismos, incluyendo los de los miembros de la unidad familiar (en el mes anterior a la solicitud de la moratoria) con carácter general, **TRES VECES** el indicador público de renta de efectos múltiples conocido como IPREM.

[En 2020 el IPREM en salario mensual asciende a 548,60€; en cómputo anual (doce pagas) asciende a 6.583,20€; en cómputo anual (14 pagas) asciende a 7.680,35€, sin perjuicio de las variaciones según las condiciones del resto de los integrantes de la unidad familiar y personas discapacitadas].

2. Que la renta a pagar al arrendador, más los gastos y suministros básicos (agua, luz, calefacción, gas, telefonía fija y móvil y comunidad de propietarios en la vivienda habitual) resulte superior al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Por tanto, estas son exclusivamente a efectos del RDL las personas en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COvid-19.

La situación de vulnerabilidad deber ser acreditada mediante:

- 1) Certificación de desempleo.
- 2) Cese de la actividad de trabajadores por cuenta propia.
- 3) Número de personas que habitan en la vivienda con certificación de empadronamiento con seis meses de anterioridad.
- 4) Certificación registral de no poseer bienes inmuebles en el territorio nacional. Dada la especial situación de paralización y confinamiento su APORTACIÓN puede ser sustituida por UNA DECLARACION RESPONSABLE que justifique los motivos que impiden tal aportación.



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º
48009 BILBAO

B) ¿Cuáles son los beneficios que a su favor establece el Real Decreto Ley 11/2020?

- **PRIMERO.- SUSPENSIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO Y LANZAMIENTOS (Art. 1)**

Una vez que se levante la suspensión de los plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio (para contratos de vivienda regulados por la LAU 24 de Noviembre) en los que el inquilino acredite ante el juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia del Covid-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional podrá solicitar del juzgado que se suspendan temporalmente los plazos, juicios y lanzamientos por un periodo máximo de SEIS MESES.

Sin perjuicio de ello, el arrendador podrá también alegar que se encuentra en estado de vulnerabilidad, en tal caso, la suspensión quedará al arbitrio del Juzgado.

- **SEGUNDO.- PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (Art.2)**

Los contratos de arrendamiento de vivienda en los que finalice la prórroga obligatoria o la tacita de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 24 de Noviembre de 1994 (Arts. 9.1 y 10.1) desde el 2 de Abril de 2020 hasta 2 meses después de que finalice el estado de alarma o sus prórrogas, podrán prolongarse extraordinariamente por el plazo máximo de **SEIS MESES** a petición del inquilino.



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º
48009 BILBAO

- **TERCERO.- MORATORIA DE LA DEUDA ARRENDATICIA (Arts. 3 y 4)**

El Real Decreto Ley establece una serie de medidas para procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del Covid-19. Ha de diferenciarse si se trata de un arrendador persona física (pequeño propietario) y arrendador “gran tenedor” entendiéndose por este la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500m².

En este último supuesto en caso de no llegarse a un acuerdo entre las partes y siempre que el arrendatario lo hubiera solicitado antes de transcurrido un mes desde el 2 de Abril de 2020 tendrá derecho a una moratoria en el pago de la renta mientras dure el estado de alarma y mensualidades siguientes hasta un máximo de CUATRO MESES. Fraccionándola durante al menos TRES AÑOS desde el fin de este.

En caso de que el arrendador sea una persona física (pequeño propietario) y no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento la persona arrendataria en situación de vulnerabilidad sobrevenida por el Covid-19 podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas en el Art. 9 del Real Decreto Ley.

- **CUARTO.- PROGRAMA DE AYUDAS PARA MINIMIZAR EL IMPACTO ECONOMICO DEL COVID-19 EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDA (Arts. 9 y 10).**

Se refieren a la concesión de ayudas a inquilinos en situación de vulnerabilidad sobrevenida por el Covid-19 y que no puedan atender al pago total o parcial del alquiler que consisten, como norma general, en:



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º
48009 BILBAO

1) AYUDAS cuyo importe será de hasta **900 Euros al mes** y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o hasta el 100% del principal e intereses del préstamo suscrito para ello. Sin perjuicio de lo que determinen las Comunidades Autónomas al respecto.

2) AVALES a los arrendatarios vulnerables hasta el plazo de SEIS AÑOS en la concesión de créditos.

3) MORATORIA DE DEUDA HIPOTECARIA a arrendadores personas físicas para cumplir con sus obligaciones derivadas de los créditos, que no percibieran la renta en aplicación de las medidas a favor de los inquilinos afectados por el Covid-19.

II: ARRENDAMIENTOS DE LOCALES:

No existen en el RDL 11/2020 medidas excepcionales que afecten a este tipo de arrendamientos salvo las generales otorgadas a cualquier autónomo o empresa.

Sin perjuicio de ello, el que suscribe entiende necesario comentar igualmente la situación en la que se encuentran los arrendamientos de locales.

A este respecto cabe decir que, en cuanto a la renta, **no existe norma alguna que permita su IMPAGO**. Ahora bien, es indudable que aquellos arrendatarios que no hayan podido hacer uso de los locales arrendados por estar obligados a cerrar sus puertas al hallarse incursos en las prohibiciones impuestas por el RD 463/2020 de 14 de Marzo, por el que se declara el estado de alarma o por restricciones devenidas por las CCAA o los propios Ayuntamientos, en principio deberán abonar las rentas devengadas en tal



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º
48009 BILBAO

periodo sin perjuicio de las ayudas a las que puedan acceder. (A tal efecto el Código Civil en caso de arrendamientos rústicos expresamente lo obliga en casos fortuitos extraordinarios y situaciones absolutamente extremas, art. 1575 y 1576 CC).

En arrendamientos urbanos el artículo 1560 del Código Civil exonera expresamente al arrendador de responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada, añadiendo que no existe perturbación cuando el tercero, ya sea la administración, ya un particular, haya obrado en virtud del derecho que le corresponde.

A juicio del que suscribe, no cabría la modificación del contrato por las consecuencias económicas del Covid-19 ni su suspensión, ni su resolución por tal motivo. Ahora bien, teniendo en cuenta que nos encontramos ante una situación de fuerza mayor puede entenderse que se podría obtener judicialmente una rebaja en la cuantía de la renta durante el estado de alarma pero no una exoneración del pago de la misma en su totalidad y ello por haberse producido transitoriamente un desequilibrio de las contraprestaciones en los casos en los que no se ha podido usar el local por estar incurso en las prohibiciones del decreto de alarma, no a los que no lo estando no han sido utilizados.

Por lo que, esta Cámara Urbana de Bizkaia Asociación recomienda al igual que fomenta el Real Decreto Ley 11/2020 llegar a acuerdos entre el arrendador y el arrendatario, asumiendo ambas partes, equitativamente, el perjuicio económico que el Covid-19, ya que de judicializarse la situación el juzgador conforme a la equidad y los principios generales del derecho podría adoptar tal solución.



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º
48009 BILBAO

CONCLUSIONES.

a. Subsiste la obligación del pago de la renta en los arrendamientos de viviendas y locales, sin perjuicio de que, en estos últimos en el periodo transitorio del estado de alarma, se recomienda llegar a un acuerdo a fin de mantener la relación arrendaticia.

b. No existe prohibición alguna de presentar juicios de desahucio por falta de pago de la renta, sin perjuicio de las circunstancias especiales que el RDL 11/2020 otorga a los arrendamientos de viviendas regulados por la Ley de 24 de Noviembre de 1994 en situación de vulnerabilidad acreditada.

c. Esta Cámara Urbana recomienda la máxima cautela y comprensión entre ambas partes en la solución de las consecuencias económicas derivadas del Covid-19 en los arrendamientos urbanos teniendo en cuenta cada caso en concreto, a fin de llegar a un acuerdo bilateral.

Bilbao a 7 de Abril de 2020

José Miguel Alonso Sanz de Lomas
Letrado Asesor – Vicepresidente
Cámara Urbana Bizkaia Asociación



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º
48009 BILBAO

NOTA: OTRA NORMATIVA DE INTERÉS:

- **Real Decreto 463/2020 de 14 de Marzo** por el que se declara el Estado de Alarma. (BOE nº 67 de 14/3/2020)

- **RDL 6/2020 de 10 de Marzo** de Medidas Urgentes en el ámbito económico y salud pública. (BOE nº 62 de 11/3/2020)

- **RDL 7/2020 de 12 de Marzo** de Medidas Urgentes para responder al impacto económico del Covid-19. (BOE nº 65 de 13/3/2020)

- **Real Decreto 465/2020 de 17 de Marzo** que modifica el RD 463/2020. (BOE nº 73 de 18/3/2020)

- **RDL 8/2020 de 17 de Marzo** de Medidas Urgentes Extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19. (BOE nº 73 de 28/3/2020)

- **RDL 9/2020 de 27 de Marzo** de Medidas Complementarias en el ámbito Laboral Covid-19. (BOE nº 86 de 28/3/2020)

- **Resolución del Congreso de los Diputados de 25 de Marzo de 2020** por la que se convalida la prorrogación del estado de alarma hasta el 12/4/2020. (BOE nº 86 de 28/3/2020)

- **RDL 10/2020 de 29 de Marzo** sobre permiso retribuido recuperable para trabajadores por cuenta ajena. (BOE nº 87 de 29/3/2020)



Cámara Urbana de Bizkaia
Asociación
Bizkaiko Hiri Ganbara
Elkartea

Marqués del Puerto, 4 – 1º
48009 BILBAO

- **Real Decreto 106/2018 de 9 de Marzo** por el que se regula el plan estatal de vivienda 2018 – 2021. (BOE nº 61 de 10/3/2018).
- **DECRETO FORAL NORMATIVO 1/2020 de 17 de Marzo** de la Diputación Foral de Bizkaia sobre medidas tributarias extraordinarias para hacer frente al impacto del Covid-19 en la economía del territorio. (BOBizkaia nº 54 de 18/3/2020)