

EL COVID-19 Y LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA: MEDIDAS EXCEPCIONALES DEL REAL DECRETO-LEY 11/2020*

Susana Quicios Molina
Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid
susana.quicios@uam.es

Fecha de publicación: 03 de abril de 2020

El pasado 1 de abril se ha publicado en el BOE 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. Dentro del Capítulo I (*Medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familia y colectivos vulnerables*), se contienen tres medidas que tendrán una repercusión enorme en la ejecución de los contratos de arrendamiento de vivienda afectados: i) la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional; ii) una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual; iii) una moratoria de deuda arrendaticia. Los desatinos de la regulación excepcional, que persigue el loable propósito de proteger a los arrendatarios de vivienda más vulnerables, son varios, tanto en la forma como en el fondo. A continuación, se desarrollan las reglas establecidas.

1. Incidencia del COVID-19 en los juicios de desahucio

El art. 1 RDley 11/2020 prevé una suspensión extraordinaria del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional. Esta suspensión extraordinaria del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos, en los términos que después explicaré, se producirá “una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma”, y puede extenderse durante seis meses, como máximo, desde la entrada en vigor del citado Decreto-ley (2 de abril de 2020). En el mismo art. 1, junto a la protección de los arrendatarios vulnerables ya inmersos en un juicio de desahucio por impago de la renta o

*Este trabajo se realiza en el marco del Proyecto de Investigación I+D Retos de la Investigación del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades RTI2018-097418-B-100, titulado “Nuevas perspectivas de la responsabilidad civil. Revisión de la imputación objetiva como criterio delimitador de la causalidad”.



extinción del arrendamiento, en caso de que se produzca esta suspensión extraordinaria del juicio se prevé también una protección de los arrendadores vulnerables (art. 1. 4 RDley 11/2020)¹, es decir, de los arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19. Pero ¿en qué se traduce esta protección de los arrendadores? Ya veremos que en poco. Y, sobre todo, ¿cuándo podrá entenderse por el órgano judicial que el arrendador se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica o social? El legislador no ha reparado en que el concepto de vulnerabilidad económica que recoge el art. 5 RDley 11/2020 (el título ya lo dice todo: *Definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda oficial*) vale para el arrendatario, pues se compara la renta a pagar con los ingresos, pero no para el arrendador; y tampoco ha reparado en que los documentos exigidos para acreditar la situación de vulnerabilidad (art. 6 RDley 11/2020) valen para el arrendatario, pero no para el arrendador (salvo la mención a titularidad de bienes por el art. 6.1.d) RDley 11/2020). Con lo que nos ha endosado un vistoso pastiche totalmente desafortunado. Pero vamos por partes.

De acuerdo con el art. 1.1 RDley 11/2020, puede aprovecharse de esta suspensión excepcional del desahucio el arrendatario de vivienda que acredite “ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva”. Esta circunstancia será comunicada por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes² “y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento”. Ha de tenerse en cuenta que el RDley 7/2019, de 1 de marzo, ya introdujo una suspensión ordinaria en el art. 441.5 LECiv, como máximo entre uno y tres meses (dependiendo de si el arrendador es una persona física o una persona jurídica), de modo que en todo proceso de desahucio de un arrendatario de vivienda, con carácter previo al lanzamiento, debe procederse en los términos previstos por este artículo (art. 549.4 LECiv). Efectivamente, recordemos que en los procesos arrendaticios que pueden llevar aparejado el lanzamiento del arrendatario de vivienda (art. 250.1.1º LECiv) debe

¹ En la Exposición de Motivos del RDley 11/2020 se explica que las medidas pretenden garantizar un equilibrio entre las partes que impida que la vulnerabilidad de los arrendatarios sea trasladada a los arrendadores, especialmente a aquellos para los que los ingresos generados por la renta del alquiler pueden ser esenciales (se tiene en cuenta en el 85% de los arrendamientos de vivienda en España son concertados por propietarios personas físicas, llamados pequeños propietarios).

² Para dar traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social de la situación de vulnerabilidad alegada por un arrendatario de vivienda se necesita el consentimiento del interesado, según el art. 150.4 LECiv, y el art. 1.3 RDley 11/2020 ha tomado la precaución, para evitar demoras innecesarias, de prever que a los efectos previstos en este art. 150.4 LECiv “se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de la suspensión”.



informarse al demandado de la posibilidad de acudir a los servicios sociales a efectos de que estos aprecien, si lo estiman procedente, la situación de vulnerabilidad del arrendatario, y lo que es más importante, el Juzgado debe comunicar de oficio la existencia del procedimiento a los servicios sociales. Mientras los servicios sociales no confirmen la situación de vulnerabilidad alegada por el arrendatario, el juicio continuará, pero recibida por el Juzgado la comunicación del órgano administrativo correspondiente debe suspenderse el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, si bien con el límite de uno o tres meses desde la recepción de la comunicación de los servicios social al órgano judicial. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo máximo fijado, se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites, concluye el art. 441.5 LECiv.

¿Cuál es la demora extraordinaria prevista ahora en el RDley 11/2020? Si el lanzamiento no estuviera señalado (dice el RDley), por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el art. 440.3 LECiv (en su párrafo 1º) o por no haberse celebrado la vista, el plazo de lanzamiento o la celebración de la vista se suspenderán hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un período máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley. Para empezar: ¿A qué juicios afecta esta suspensión extraordinaria? Debe referirse la ley, en primer lugar, a todos los juicios en que se hubiera admitido ya la demanda de desahucio, pero no se hubiera realizado todavía el requerimiento previsto para que el arrendatario o desaloje el inmueble, o pague o se oponga (y en este supuesto el lanzamiento efectivamente todavía no estará señalado), o no hubieran transcurrido los diez días que han de esperarse desde el requerimiento. Y se trata, en segundo lugar, de todos los juicios en los que se hubiera opuesto el arrendatario a la demanda en ese plazo de diez días y no se hubiera celebrado todavía la vista anunciada en el requerimiento. En cualquier caso, el lanzamiento ya está señalado en el requerimiento, con día y hora *exactos* (redacción del art. 440.3, párrafo 3º LECiv por RDley 7/2019); por tanto, es confusa la literalidad del art. 1.1 RDley 11/2020.

¿Esta suspensión extraordinaria puede acumularse a la suspensión ya prevista por el art. 441.5 LECiv, también para ofrecer ayudas o alternativa de vivienda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad? Parece que sí, si se diera el caso (cumplimiento de los requisitos previstos por el art. 1.1 RDley 11/2020). Por lo que la suspensión del juicio de desahucio se podría extender, en teoría, hasta 9 meses.

Debemos hacer notar, no obstante, la muy criticable falta de coordinación entre el momento en que será, en definitiva, eficaz la suspensión extraordinaria concedida a arrendatarios vulnerables (cuando se levante la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, que nadie sabe cuándo se producirá),



y el *dies a quo* del plazo máximo de seis meses en que puede estar suspendido el juicio de desahucio (2 de abril de 2020, al día siguiente de la publicación del RDley en el BOE -vid. disp. final 13ª). Lo correcto y razonable, si lo pretendido por el legislador es verdaderamente conseguir la máxima protección de los arrendatarios, hubiera sido comenzar a contar ese plazo máximo de suspensión extraordinaria de seis meses desde el cese del estado de alarma y reinicio de los plazos procesales y la actividad judicial.

No se prevé tampoco en el art. 1.1 RDley 11/2020 qué plazo tiene el arrendatario vulnerable desde que se reinicien los plazos procesales por la finalización del estado de alarma para comunicar al Juzgado y acreditar su situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. Parece que en cualquier momento anterior a la práctica del requerimiento previsto por el art. 440.3 LECiv, o dentro de los diez días siguientes, o en cualquier momento anterior a la celebración de la vista en caso de oposición del arrendatario. Dada la dificultad de probar tanto la situación de vulnerabilidad social o económica como su naturaleza sobrevenida a consecuencia de la expansión del coronavirus y (tercer elemento del supuesto de hecho de la norma) la imposibilidad de encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva el arrendatario, lo previsible es que, cuando se reanude la actividad procesal, cualquier arrendatario de vivienda que comunique ante el Juzgado que tramita su desahucio, que se encuentra en una situación de vulnerabilidad conseguirá la suspensión del proceso por ese plazo de seis meses, que no sabemos si en la práctica será en realidad máximo o mínimo dado el también previsible exceso de trabajo en la primera instancia judicial cuando la vida vuelva a una cierta normalidad. Augurio que se compeadece bien con la posibilidad de convencer al Letrado de la Administración de Justicia por la mera declaración responsable del arrendatario relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según el RDley (art. 6.1.e), que debe incluir la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación (art. 6.2 RDley 11/2020). Bien es verdad que el art. 6 se redacta pensando en la justificación para conseguir una moratoria en el pago de la renta, mientras todavía sigamos en el estado de alarma, pero la remisión del art. 1.2 RDley 11/2020 al art. 6 para acreditar los requisitos que permiten la suspensión de los lanzamientos permite ser laxos en las exigencias probatorias.

El RDley 11/2020 dispone en el art. 1.2 que para que opere la suspensión extraordinaria establecida “la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica a que se refiere el artículo 5”, (es irrelevante que añadida en ocasiones el calificativo “social” a “económica”, pues la definición legal es la



del art. 5 RDley 11/2020) y acompañar su escrito de los documentos a que se refiere el art. 6 del mismo RDley. La definición legal de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual (y también a efectos de obtener la suspensión del juicio de desahucio, aunque falte en el título del art. 5) es prolija, y me remito al tercer epígrafe de este artículo para completar este primero.

Solo apunto aquí una duda: en relación con la situación de vulnerabilidad económica a efectos de suspender el lanzamiento o la celebración de la vista en un juicio de desahucio, ¿es aplicable el art. 5.3 RDley 11/2020, que prevé un supuesto en que en ningún caso cabrá entender que hay vulnerabilidad económica? Literalmente se circunscribe su supuesto de hecho (que el arrendatario o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España), a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual. Y aunque las moratorias parecen estas referidas al pago de la renta (en los casos permitidos por los arts. 3 y 4 RDley 11/2020), no deberían aceptarse tampoco suspensiones extraordinarias en los juicios de desahucio cuando hay otra vivienda que puede ser ocupada o de la que se pueden obtener rendimientos por la *unidad familiar*, y mucho menos si el arrendador es también una persona vulnerable, llenemos como llenemos este concepto legal introducido por el RDley 11/2020. En realidad, lo sorprendente es que se pueda llegar a la conclusión de que hay vulnerabilidad económica de acuerdo con el art. 5.1 RDley 11/2020 cuando el arrendatario o algún miembro de la unidad familiar es titular de un patrimonio cuya existencia, por definición, impide considerar vulnerable a quien lo puede disfrutar (da igual si se trata de algún inmueble, vivienda, local o solar, joyas, o caballos de carrera). Y mientras que tiene sentido conceder suspensiones, moratorias y ayudas al arrendatario que se ha quedado en una situación precaria como consecuencia del coronavirus, a pesar de ser titular de una vivienda que no puede ocupar porque su uso se ha atribuido al cónyuge y sus hijos o le resulta inaccesible por su discapacidad (art. 5.3 *in fine* RDley 11/2020), no alcanzo a entender por qué puede haber vulnerabilidad económica cuando el derecho del arrendatario (de propiedad o usufructo) no recae sobre otra vivienda sino únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido (además, atención al dato) por herencia o mediante transmisión *mortis causa* sin testamento. En conclusión, me parece un disparate de norma el art. 5.3 RDley 11/2020.

Es el Letrado de la Administración de Justicia el competente para decidir si concurre o no la situación de vulnerabilidad económica alegada, y en caso afirmativo “decretará la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que aquella se produjo por el tiempo estrictamente necesario, atendido el informe de los servicios sociales”. 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 o señalará fecha para la vista”.

Por lo que respecta a la protección que el RDley 11/2020 quiere también conceder a los arrendadores, literalmente el art. 1.4 solo dispone que, si el arrendador alega encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica, y la acredita, se comunicará por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes, pero ¿a qué efectos? (la mera presentación del escrito alegando la situación de vulnerabilidad económica sobrevenida ha de entenderse como consentimiento del arrendador a que se notifique a los servicios sociales tal situación -art. 1.5 RDley 11/2020, parafraseando el art. 1.3). Literalmente, “para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar”. Es decir, con redacción defectuosa, parece que la situación de vulnerabilidad del arrendador (que no se define por la ley, y no parece que sirvan los criterios para evaluar la vulnerabilidad de los arrendatarios) puede influir en la decisión judicial sobre el plazo de suspensión extraordinaria (además de en la definición de las medidas de protección social a adoptar).

2. Incidencia del COVID-19 en la duración de los arrendamientos de vivienda

El art. 2 RDley 11/2020 establece una extensión extraordinaria de las prórrogas legales en que pueden encontrarse los contratos de arrendamiento de vivienda al declararse el estado de alarma. Debemos destacar que para que sea exigible esta extensión de la prórroga legal (ya sea la forzosa del art. 9.1 LAU, ya sea la tácita del art. 10.1 LAU), el arrendatario de la vivienda no debe encontrarse en situación de vulnerabilidad económica; por tanto, cualquier arrendatario de vivienda podrá reclamarla y permanecer, en consecuencia, en la vivienda arrendada durante seis meses más. El único presupuesto de la llamada por el RDley *prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual*, es que la prórroga ordinaria en que pudiera hallarse el contrato finalice durante el estado de alarma, pero después de la entrada en vigor del RDley 11/2020, o en los dos meses siguientes a la finalización del estado de alarma.

No está previsto, por tanto, el supuesto en que el contrato se haya extinguido antes del 2 de abril de 2020, por expiración de la prórroga voluntaria del art. 10.1 LAU o de la forzosa del art. 9.1 LAU (en este segundo caso, habiéndose opuesto el arrendador con la antelación exigida por el art. 10.1 LAU a que se renueve el arrendamiento hasta tres años más). No renace el contrato ya extinguido antes del 2 de abril por seis meses más. Y lo razonable habría sido, probablemente, que la prórroga extraordinaria hubiera tenido cierto carácter retroactivo, incluyendo los arrendamientos de vivienda finalizados a partir del día en que se declaró el estado de alarma y el confinamiento de la población en su



residencia habitual (arts. 1 y 7 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que entró en vigor en el momento de su publicación en el BOE, ese mismo 14 de marzo). Los arrendatarios que han dejado de serlo ya declarado el estado de alarma, pero no han podido abandonar la vivienda por la fuerza mayor que supone la pandemia por COVID-19, ¿siguen obligados a pagar la renta mientras ocupen la vivienda? Están incumpliendo su obligación de devolver la vivienda al arrendador al término del arrendamiento, pero sin culpa ninguna. Demanda interesante, si se diese el caso. Y por otra parte, atentos a la posibilidad de que se produzca una tácita reconducción (art.1566 CC).

Se trata de una prórroga de seis meses, como máximo dice el RDley (solo durará menos si el arrendatario quisiera abandonar antes la vivienda, parece), durante los que se seguirán aplicando los términos y condiciones del contrato en vigor (como es propio de los contratos de arrendamiento prorrogados). La prórroga es imperativa para el arrendador *previa solicitud del arrendatario*, de modo que no opera como las dos previstas por la Ley de Arrendamientos Urbanos, que son automáticas (la tácita del art. 10.1 LAU requiere solo que el arrendador no se oponga a ella). La exigencia de esa previa solicitud del arrendatario puede dar problemas en la práctica, y hubiera sido mejor declarar automática la prórroga si el arrendatario no se opone a ella. Debemos tener en cuenta que mientras dure el confinamiento forzoso en que nos encontramos, los arrendatarios cuyo contrato se extinga no podrán abandonar la vivienda, y deberá decidirse en el futuro, si hubiera conflicto, la suerte del arrendamiento y, sobre todo, si está obligado o no el ocupante de la vivienda a abonar la renta (claramente sí en el caso de que podamos seguir hablando de un arrendatario; dudoso en el caso de que el arrendatario haya comunicado al arrendador su intención de no continuar con el contrato).

Por último, arrendador y arrendatario pueden pactar unas condiciones más beneficiosas para el arrendatario que las legales (por ejemplo, una prórroga más larga), lo que no hacía falta ni decir. Sobre todo cuando no se dice bien, pues el acuerdo entre las partes referido en el art. 2 in fine RDley 11/2020 solo es admisible si mejora la posición del arrendatario.

3. Incidencia del COVID-19 en el pago de la renta arrendaticia

El art. 3 RDley 11/2020 enuncia simplemente que se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia (del pago de la deuda, más exactamente) para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19 en los artículos siguientes. Esas medidas distinguen los contratos en que el arrendador es un gran tenedor, una empresa o una entidad pública de vivienda (además de los contratos de arrendamiento suscritos por el Fondo Social de Vivienda -vid. art. 4.3 RDley 11/2020), y el resto de los contratos de arrendamientos de vivienda. Porque la moratoria, del tipo que sea, en estos segundos contratos solo puede



alcanzarse por acuerdo entre arrendador y arrendatario (art. 8 RDley 11/2020), y si no se consigue saldrá al rescate el Estado; mientras que en los casos en que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, se impone una quita o una espera por el art. 4 RDley 11/2020. En definitiva, cuando el arrendador es una persona física, no está obligado a aceptar el trato que le proponga su arrendatario de vivienda (a pesar del tenor imperativo del apartado 2 del art. 8 RDley 11/2020), pues la única consecuencia de que lo rechace es que el arrendatario en situación de vulnerabilidad podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el art. 9 RDley 11/2020.

Haré en primer lugar algunas reflexiones sobre las medidas excepcionales relativas al pago de la renta (que afectan, insisto, solo a determinados arrendamientos de vivienda, en los que el arrendador claramente juega con ventaja), y después me detendré en la definición legal de vulnerabilidad económica.

El estado de alarma ha proporcionado al legislador, a través del RDley 11/2020, la ocasión de incorporar ya a nuestro ordenamiento el concepto de arrendador “gran tenedor”³, arrendador que puede ser tanto una persona física como una persona jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros), o una superficie de más de 1.500 metros cuadrados (según se definen en el citado RDley). Estos arrendadores, así como los que sean empresas o entidades públicas de vivienda, están obligados a ofrecer a los arrendatarios de vivienda que lo reclamen en el mes siguiente a la entrada en vigor del RDley 11/2020, y justifiquen su situación de vulnerabilidad económica, alguna de estas alternativas (en el plazo máximo de 7 días laborables -¿qué ha sido del concepto de días hábiles?):

- i) una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19 (por ejemplo, porque sigue sin recuperar su empleo el arrendatario), con un máximo en todo caso de cuatro meses; o
- ii) una moratoria automática en el pago de la renta arrendaticia, durante el período de tiempo del estado de alarma y los meses siguientes que fueran necesarios para atender a la vulnerabilidad económica acreditada, con el mismo límite ya visto de cuatro meses.

³ Un Proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos estaba circulando ya por los Ministerios, que se anunciaba el pasado 9 de marzo por algún medio periodístico como la ley que evitará los desahucios por impago del alquiler y contendrá los precios de los arrendamientos en zonas urbanas “tensionadas” o cuando el arrendador sea un “gran contenedor” (*sic*) (<https://www.20minutos.es/noticia/4180520/0/nueva-ley-arrendamientos-urbanos-evitara-desahucios-impago-alquiler/>).



¿Puede recuperar el arrendador la renta dejada de percibir? En el segundo caso sí (si utilizamos términos concursales, puede calificarse como una espera), pero no en el primero (cabría hablar de quita impropia), pues el complejo fraccionamiento de pago pergeñado por el legislador se refiere a la letra b) del art. 4.2 RDley 11/2020, y no a la letra a). El arrendatario tiene derecho a fraccionar, durante al menos tres años, el pago de las rentas dejadas de abonar en ese plazo máximo de cuatro meses a partir del mes siguiente a que se reinicie el pago del precio del arrendamiento, a lo largo del tiempo que dure su arrendamiento (ya sea con plazo inicial o prorrogado). Pudiera darse el caso, por tanto, de que finalizara el contrato sin que el arrendatario se hubiera puesto al día con el pago de las rentas. Por este aplazamiento del pago de la renta el arrendatario no tendrá ningún tipo de penalización y no deberá pagar intereses de demora (vid. art. 4.2.b) *in fine* RDley 11/2020). Si el arrendatario consiguiera la ayuda prevista por el art. 9 RDley 11/2020, estará desde ese mes obligado a pagar por completo la renta arrendaticia (art. 4.4 RDley 11/2020).

En ese mes posterior a la entrada en vigor del RDley 11/2020 las partes del contrato pueden llegar a un acuerdo, sobre aplazamiento o condonación total o parcial de la de la renta, pero si no lo han hecho, el arrendador ha de responder a la solicitud del arrendatario en los siete días laborables siguientes al término del mes concedido para llegar a un arreglo pactado. ¿Qué consecuencias tendrá que el arrendador no comunique en plazo su elección al arrendatario, en defecto de acuerdo? Entiendo que el arrendatario está facultado para optar entonces por alguna de las dos alternativas que la ley prevé en su beneficio, de modo que podrá dejar de pagar el 50% de la renta o toda la renta (deberá entonces devolverla fraccionada del modo visto), durante cuatro mensualidades como máximo.

El RDley 11/2020 incluye una curiosa regla de responsabilidad por daños derivados de una conducta del arrendatario “que se haya beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos previstos en el artículo 5” (art. 7). Me gustaría hacer tres reflexiones sobre esta norma.

En primer lugar, es insólito que se recurra a una institución de Derecho privado como la responsabilidad por daños causados por una persona física (no puede ser otro el arrendatario de vivienda) para sancionar al ciudadano que obtiene una ayuda pública sin cumplir los requisitos legales exigidos, como se comprueba después por la Administración competente. O que incluso incurre en fraude “en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas



reguladas en este real decreto-ley” (art. 7.2 *in fine*). En segundo lugar, ¿cuál es la conducta dañosa que perjudica al arrendador (vamos a prescindir de la Administración pública que haya concedido la ayuda)? Cualquier comportamiento del arrendatario, activo u omisivo, que le haya permitido conseguir una moratoria del arrendador sin tener derecho a ello por no concurrir los requisitos legales. El arrendatario deberá haber actuado con dolo (el propio precepto lo contempla, como hemos visto) o negligencia (grave, parece razonable) para entender que ha incumplido su obligación de pagar la renta en el momento debido: en definitiva, estaremos ante un incumplimiento de obligaciones pues no estaría justificado el retraso o la falta de pago (arts. 1101 y ss. CC). En tercer lugar, el daño que sufre el arrendador es, como mínimo, la renta dejada de percibir, pero podrían reclamarse todos los que procedan en aplicación de los arts. 1106 y 1107 CC. Cuando el art. 7.1 RDley 11/2020 hace responsables a los arrendatarios “de los daños y perjuicios que se hayan podido producir”, no aporta nada a las reglas generales sobre daño emergente y lucro cesante. Sí es una regla particular que “el importe de los daños, perjuicios (...) no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma” (art. 7.2 RDley 11/2020).

Para que sean exigibles cualquiera de estas medidas de demora en el pago (o incluso perdón) de la renta al arrendador, deben concurrir, a tenor del art. 5 RDley 11/2020, una serie de requisitos, que se sintetizan en la reducción drástica de ingresos del arrendatario y su “unidad familiar” como consecuencia de la pandemia que nos asola, de modo que la renta y otros gastos del arrendatario supongan un 35 por ciento, o más, de los ingresos, que no pueden superar determinados límites calculados en relación con el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (art. 5.1 RDley 11/2020). Se entiende por unidad familiar, a los efectos de este artículo, 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 (debemos interpretar que ya sean comunes o solo de uno de ellos), incluidos los yernos o nueras (el cónyuge o pareja de hecho inscrita del hijo que resida en la vivienda también cuenta como miembro de la unidad familiar); con escaso rigor dogmático en su descripción (pues no son hijos) se incluyen asimismo dentro de la unidad familiar los menores tutelados o en régimen de guarda o acogimiento familiar por el arrendatario (o cualquiera de los otros integrantes de la unidad familiar), así como (debemos entender también) mayores de edad con capacidad de obrar modificada judicialmente sujetos a la tutela de algún otro integrante de la unidad familiar (art. 5.2 RDley 11/2020). No están incluidos, en el tenor literal, como miembros de la unidad familiar los padres o ascendientes del arrendatario que pudieran residir en la vivienda arrendada, de modo que aparentemente el art. 5.1.a).ii. RDley 11/2020, al referirse a las personas mayores de 65 años miembros de la unidad familiar (a efectos de calcular el límite de ingresos), solo contempla al arrendatario o a su cónyuge o pareja de hecho inscrita mayores de 65 años. Pero a pesar del olvido del legislador, si beneficia al



arrendatario computar al ascendiente mayor de 65 años (suyo o de su cónyuge o pareja) que convive en la vivienda arrendada, habrá que enmendar el tenor literal del art. 5.2 RDley 11/2020, pues el espíritu de la ley es claro.

Pasando ya al desarrollo de los requisitos exigidos para que pueda declararse que el arrendatario se encuentra en situación de vulnerabilidad social o económica, detalladamente se exige:

- i) Que la persona obligada a pagar la renta del alquiler (no puede ser más que el arrendatario, en genérico)⁴ pase a estar, “a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19”, “en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria” los límites legales establecidos⁵; límites que se conectan con el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM)⁶ y son distintos en función de las personas que se consideran integrantes de la unidad familiar y de sus circunstancias personales (por ejemplo, se tiene en cuenta si alguno de los miembros de la unidad familiar tiene declarada discapacidad superior al 33 por ciento y si el arrendatario padece determinadas enfermedades especialmente inhabilitantes). Entiendo que todos los ingresos de quienes componen la unidad familiar, sean del tipo que sean (por ejemplo, ayudas públicas a los hijos), deben computarse a efectos de comparar “el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar” con los límites legales (vid. siguiente requisito).

Los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, no han de alcanzar con carácter general el límite de tres veces el IPREM, límite que se incrementa por cada hijo a cargo en la unidad familiar (0,1 veces el IPREM, o 0,15 veces si la unidad familiar es monoparental), y por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar (0,1 veces el

⁴ Recuérdese que también es arrendamiento de vivienda aquel en que no habita el arrendatario, obligado a pagar la renta, sino su cónyuge no separado legalmente o de hecho o sus hijos dependientes (art. 7 LAU).

⁵ La situación legal de desempleo, según el art. 6.1.a) RDley 11/2020, se acredita mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones; y el cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por el órgano administrativo competente sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado (art. 6.1.b) RDley 11/2020).

⁶ El IPREM sustituyó al Salario Mínimo Interprofesional en 2004 como referencia para la concesión de ayudas y subvenciones, y al crecer a un ritmo menor que el SMI facilita el acceso a las ayudas de las familias más desfavorecidas. En 2018 el IPREM mensual fue de 735,90 euros (fuente



IPREM). En caso de discapacidad declarada superior al 35 por ciento de alguno de los miembros de la unidad familiar, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite será de cuatro veces el IPREM, límite que también se incrementa por cada hijo a cargo (no por ser mayor de 65 años algún miembro de la unidad familiar; no sabemos por qué). Parece que si es el arrendatario quien se encuentra en alguna de esas situaciones el límite será de cinco veces el IPREM, a tenor del apartado v) del art. 5.1.a) RDley 11/2020, aplicable cuando el arrendatario sea persona con parálisis cerebral (entendemos que habrá sufrido el accidente después de celebrar el contrato del arrendamiento, ¿o se está pensando en contratos de arrendamiento de vivienda celebrados por el tutor de la persona con parálisis cerebral?), con 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, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral*. Es muy loable el interés en proteger a quien más lo necesita, pero técnicamente me recuerda a la traca final de unos fuegos artificiales. ¿No se puede decir lo mismo con menos palabras y más ajustadas a los conceptos jurídicos?⁷

- ii) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por ciento de los ingresos *netos* que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. En el RDley 11/2020 se aclara que a estos efectos debe entenderse por “gastos y suministros básicos” el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, “todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario”. Dos anotaciones en relación con este requisito. ¿Qué debemos entender por ingresos *netos*, es decir, que gastos hay que descontar de los ingresos brutos percibidos por el conjunto de la unidad familiar? Por otro lado, dentro de los gastos y suministros básicos pueden estar incluidas cantidades que, por el contrato de arrendamiento, debe abonarlos el arrendatario porque se los traslada el arrendador (art. 20 LAU; en particular contribuciones a la comunidad

⁷ Para acreditar el número de personas que habitan en la vivienda arrendada y su posible discapacidad, dependencia o incapacidad se alude al libro de familia y certificado de empadronamiento y a la “declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral” (art. 6.1.c) RDley 11/2020). Para acreditar la existencia o no de bienes (titularidad de los bienes), se prevé nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar (art. 6.1.d) RDley 11/2020).



de propietarios) y otras que se corresponden con servicios individualizados de la finca (por ejemplo, suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente) o personales del arrendatario (como los servicios de telecomunicación móvil).

Recuérdese que hay supuestos expresamente recogidos en los que no cabe entender que hay vulnerabilidad económica (art. 5.3 RDley 11/2020, ya criticado en el epígrafe 1 de este trabajo).