

Índice

Título: **La incidencia de la COVID-19 en los arrendamientos urbanos**

Autor:

Luis Martin Contreras

Doctor en Derecho, Letrado de la Administración de Justicia en el Tribunal Supremo

Prólogo

Parte I. El Real Decreto-Ley 11/2020 Ayudas al fomento del arrendamiento de viviendas

Introducción

1. Normativa a tener en cuenta

2. Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables dirigidas a los arrendamientos urbanos

2.1. Suspensión de los procedimientos de desahucio

2.1.1. El concepto de desahucio

2.1.2. Dies a quo

2.1.3. Que el arrendatario lo solicite

2.1.4. Que el arrendatario lo acredite ante el Juzgado

2.1.5. Pautas para acreditar el estado de vulnerabilidad social o económica

2.1.6. ¿Quién ha de valorar la situación?

2.1.6.1. Suspensión del trámite

2.1.6.2. Recepción de la petición y denegación

2.1.6.3. Concesión

2.1.7. Para el solicitante y los que con él convivan

2.2. Para los procedimientos iniciados, pero no celebrados

2.2.1. Que se hubiera proveído la demanda inicial

2.2.1.1. Que no hubiera transcurrido el plazo de requerimiento

2.2.1.2. Que no se hubiera celebrado la vista

3. La suspensión del trámite

3.1. Las funciones del Letrado de la Administración de Justicia

3.2. El decreto

4. Consentimiento del arrendatario

5. La situación del arrendador

5.1. La situación vulnerable del arrendador

5.2. Presentación de documentación por parte del arrendador

5.3. Efectos de la presentación

6. El consentimiento del arrendador

7. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento

7.1. Que se trate de vivienda habitual

7.2. La prórroga extraordinaria

7.2.1. Contratos a los que se puede aplicar

7.2.2. Vigencia de la nueva prórroga

7.2.3. Condiciones de la nueva prórroga

7.2.4. Excepción a la regla general

8. Medidas para la moratoria en el pago de las rentas

9. Moratoria en el pago de la renta

9.1. Persona arrendataria en situación de vulnerabilidad económica

9.2. Que el arrendador sea empresa o gran tenedor

9.3. Plazo para ejercitar la petición de moratoria

9.4. Exclusión por acuerdo entre los contratantes

10. Falta de acuerdo entre los contratantes

10.1. Quita o reducción del 50% de la renta

10.1.1. Plazo de duración de la aplicación de la quita

10.1.2. Que el arrendatario no cumpla con lo pactado

10.2. La moratoria

10.2.1. Moratoria en el pago de las rentas

10.2.2. Plazo de afectación de la moratoria

10.2.3. Fraccionamiento

10.2.4. Sin penalización para el arrendatario

10.2.5. Cómo debe tributar el arrendador ante el COVID-19

10.2.5.1. Exoneración del pago del alquiler

10.2.5.2. Moratoria en el pago de la renta

10.2.5.3. Pago parcial de la renta

10.2.5.4. Las retenciones del IRPF en caso de impago del alquiler

10.3. Viviendas del Fondo Social de Vivienda

10.4. Las ayudas transitorias

10.4.1. Ayudas públicas

10.4.2. Levantamiento de la moratoria

11. Definición de la situación de vulnerabilidad

11.1. Concurrencia conjunta

11.1.1. Situación de desempleo

11.1.2. ERTE

11.1.3. Por motivo de cuidados

11.1.4. Empresario o similar con pérdida sustancial de ingresos

11.2. El montante de los ingresos como baremo

11.2.1. Límite general

11.2.2. Aumento del límite por razón de hijos

11.2.3. Aumento del límite por razón de personas mayores

11.2.4. Aumento por discapacidad

11.2.5. Otros supuestos de aumento por otras incapacidades

11.3. Por razón del importe de la renta

11.4. ¿Qué se entiende por unidad familiar?

11.4.1. Persona que adeude la renta

11.4.2. Cónyuge no separado legalmente

11.4.3. Pareja de hecho inscrita

11.4.4. Hijos y asimilados

11.4.5. Ascendientes

11.5. Casos excluidos de los supuestos de vulnerabilidad

12. Acreditación de las condiciones subjetivas

12.1. Forma de acreditar las situaciones alegadas

12.1.1. Situación de desempleo

12.1.2. Cese de actividad de los autónomos

12.1.3. Número de personas que conforman la unidad familiar

12.1.3.1. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho

12.1.3.2. Certificado de empadronamiento

- 12.1.3.3. Declaración de discapacidad
- 12.1.4. Titularidad de los bienes
- 12.1.5. Declaración responsable del deudor
- 12.2. Liberación temporal de la obligación de acreditar
- 13. La aplicación indebida por el arrendatario. Consecuencias**
 - 13.1. Haberse beneficiado de moratorias
 - 13.2. Haberse beneficiado de ayudas públicas
- 14. Valoración de los daños**
 - 14.1. Daños producidos
 - 14.2. La intencionalidad de permanecer en estado de vulnerabilidad
- 15. Modificaciones en los casos en los que el arrendador no sea persona jurídica nigran tenedor**
 - 15.1. Contratos a los que se aplica
 - 15.1.1. Ocupación de vivienda por relación laboral o de servicios
 - 15.1.1.1. Empleados de fincas
 - 15.1.1.2. Funcionarios que ocupan una vivienda de la Administración
 - 15.1.2. Viviendas militares
 - 15.1.2.1. Vivienda asignada por razón del cargo
 - 15.1.2.2. Vivienda arrendada por los Patronatos
 - 15.1.3. Arrendamiento rústico con casa-habitación
 - 15.1.4. Viviendas universitarias
 - 15.1.4.1. Calificación de viviendas universitarias
 - 15.1.4.2. Titularidad
 - 15.1.4.3. Beneficiarios
 - 15.1.4.4. Vínculo
 - 15.1.4.5. Sistema de fuentes
 - 15.1.5. Viviendas para uso turístico
 - 15.2. Arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad
 - 15.3. ¿A qué tipo de arrendadores se refiere?
 - 15.4. Plazo para solicitar el aplazamiento
 - 15.5. Aplazamiento o condonación
- 16. Propuesta del arrendador frente a la trasladada por el arrendatario**
- 17. La no aceptación por parte del arrendador**

- 17.1. Que el arrendador no acepte la propuesta del arrendatario
- 17.2. Acceso del arrendatario al programa de ayudas

18. Línea de crédito oficial

- 18.1. Previsión normativa
- 18.2. Consecuencia del COVID-19
- 18.3. Crédito bancario
- 18.4. Plazo de amortización.
- 18.5. Sin gastos ni intereses

19. Carácter finalista

- 19.1. Para abonar las rentas
- 19.2. Cuantía de la ayuda

20. Condiciones para acudir a las ayudas

- 20.1. Situación del arrendatario
 - 20.1.1. Que se encuentre en un estado de vulnerabilidad sobrevenida
 - 20.1.2. Por la expansión del COVID-19
 - 20.1.3. Condiciones en la Orden Ministerial
- 20.2. El respaldo normativo
 - 20.2.1. Exención de desarrollo normativo posterior
 - 20.2.2. El ajuste de los criterios del préstamo y las ayudas
 - 20.2.2.1. Subvención de gastos e intereses
 - 20.2.2.2. Se financiará por el Ministerio
 - 20.2.2.3. Crédito ampliable
 - 20.2.2.4. Verificación a posteriori
 - 20.2.3. Cobertura presupuestaria
- 20.3. Exención de desarrollo normativo posterior

21. Orden Ministerial que sustituya al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

22. Objeto: Concesión de ayudas

- 22.1. Concesión directa de ayudas al alquiler
- 22.2. Que encajen en los supuestos de vulnerabilidad
 - 22.2.1. Consecuencia directa del impacto del COVID-19
 - 22.2.2. Que tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler
 - 22.2.3. Hacer frente a la dificultad en la devolución

23. Frente a la dificultad en la devolución de ayudas

- 23.1. Deudas contraídas por hogares vulnerables
- 23.2. Que esa situación se hubiera provocado como consecuencia de la expansión del COVID-19
- 23.3. Que no se hubiera podido recuperar de la situación de penuria
- 23.4. Que no pueda hacer frente a la devolución de los préstamos

24. Personas físicas

25. Cuantía

- 25.1. Abono del principal más intereses
- 25.2. Órganos competentes de las Comunidades Autónomas
- 25.3. Informes de los servicios sociales

26. Sustitución del Programa de ayuda

27. Facilitar una solución habitacional inmediata

28. Beneficiarios de las ayudas

29. Mantenimiento del Plan

30. Incremento del parque público de viviendas

31. Transferencia de fondos

32. Disponibilidad inmediata

- 32.1. Autorización para disponer de los fondos
- 32.2. La Comisión Bilateral de Seguimiento

33. No sujeción del programa de ayudas al criterio general

Parte II. La repercusión sobre los locales de negocio, el Real Decreto-Ley 15/2020

Introducción.

34. Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda

- 34.1. Arrendamiento para otro uso distinto del de vivienda
 - 34.1.1. El concepto edificación
 - 34.1.2. Destino primordial
 - 34.1.3. Arrendamientos excluidos
 - 34.1.3.1. Arrendamientos de solares
 - 34.1.3.2. Arrendamientos de fincas con construcciones provisionales
 - 34.1.3.3. Arrendamiento de industria
 - 34.1.3.4. Arrendamientos de garajes
 - 34.1.3.5. Arrendamientos turísticos

34.2. Supuestos expresamente incluidos en la LAU

34.2.1. Contratos de temporada

34.2.2. Ejercicio de actividad industrial

34.2.3. Ejercicio de otras actividades

34.2.3.1. Actividad comercial

34.2.3.2. Actividad artesana

34.2.3.3. Actividad profesional

34.2.3.4. Actividades recreativas

34.2.3.5. Actividades asistenciales

34.2.3.6. Actividades culturales o docentes

34.3. Otros contratos incluidos en la LAU

34.3.1. Contrato de arrendamiento sobre segunda vivienda

34.3.2. Contratos de arrendamiento de vivienda para ocasiones esporádicas

35. Persona física o jurídica

36. Concepto de grandes tenedores

37. Que cumpla los requisitos previstos en el art. 3 de la LAU

38. Arrendamiento de industria

38.1. Arrendamiento de local de negocio con instalaciones

38.2. Requisitos para ser reputados arrendamientos de industria

38.2.1. Que a primera vista no pueda ser catalogado como arrendamiento de industria

38.2.2. Que la finalidad de la industria la hubiera puesto el arrendatario

38.2.3. Industria que cambia de objeto

38.2.4. Arrendamientos de locales que sí quedaban sometidos a la vieja ley

38.2.4.1. Arrendamiento de industria

38.2.4.1.1. Industria instalada sobre un solar

38.2.4.1.2. Industria de espectáculo

38.2.4.2. Contrato de industria de espectáculos

38.3. La normativa aplicable

39. Empresa o entidad pública o gran tenedor

40. Plazos

40.1. Plazo de solicitud

40.2. Plazo por el que dure el período de alarma

40.3. Plazo de amortización

40.4. Período de vigencia

41. La moratoria

42. Arrendamientos de arrendadores no grandes tenedores

42.1. Vinculación a la Ley de Arrendamientos Urbanos

42.2. Arrendamiento de industria

42.3. Arrendador distinto de los regulados en el art. 1.1

42.4. Plazo de un mes

42.5. Petición de aplazamiento temporal y extraordinario

42.6. Acuerdo entre las partes

43. La fianza

43.1. Carácter obligatorio

43.2. Fianza en metálico

43.3. Importe de la fianza

43.3.1. Fianza en arrendamientos de vivienda

43.3.2. Fianza en arrendamiento para uso distinto del de vivienda

43.4. Naturaleza del precepto

43.5. Actualización

43.5.1. Actualización en los cinco o siete primeros años de vigencia

43.5.1.1. Contratos de duración inferior a cinco o siete años

43.5.1.2. Contratos de duración superior a los cinco o siete años

43.5.1.3. Actualización en los años posteriores al plazo legal

43.6. Restitución de la fianza

43.6.1. Que el contrato hubiera finalizado

43.6.2. Que el arrendatario esté al corriente de todos los pagos

43.6.3. Recuperación de la fianza

43.6.4. Devengo de intereses

43.7. Garantías adicionales

43.8. La fianza y los órganos de la Administración

44. Disposición del importe de la fianza

44.1. Abono en el marco del acuerdo

44.2. Disposición de la fianza libremente

45. Plazo de reintegro de la fianza

46. Medidas

47. Requisitos

- 47.1. Contratos de arrendamiento para autónomos
 - 47.1.1. Trabajador económicamente dependiente
 - 47.1.2. Régimen jurídico del trabajador autónomo
 - 47.1.3. Personal incluido en este estatuto
 - 47.1.4. Que esté afiliado y en situación de alta
 - 47.1.5. Actividad suspendida
 - 47.1.6. Reducción de la facturación
- 47.2. Local afecto a actividad de pyme
 - 47.2.1. ¿Qué son las pymes?
 - 47.2.2. Características
 - 47.2.3. ¿Una empresa puede dejar de ser pyme?

48. Que no se superen los límites de la Ley de Sociedades de Capital

49. El resto de los requisitos

50. Acreditación de los requisitos

- 50.1. Reducción de la actividad
- 50.2. Suspensión de la actividad

51. Responsabilidad por aplicación indebida

Parte III. Adición al Plan Nacional de Vivienda, la Orden TMA 336/2020

Introducción

52. El objeto

53. Beneficiarios

- 53.1. ¿Quién concederá las ayudas?
- 53.2. Acreditación de la situación de vulnerabilidad
 - 53.2.1. Parentesco con el arrendador
 - 53.2.2. Socio o partícipe del arrendador
 - 53.2.3. Comunicación del cambio de condición
 - 53.2.4. Exclusión de la condición de beneficiaria

54. Solicitud de la ayuda

- 54.1. Fecha para presentar la solicitud
- 54.2. Situaciones
- 54.3. Presentación de justificantes

- 54.4. Documentación a acompañar a la solicitud
 - 54.4.1. Copia del contrato en vigor
 - 54.4.2. Medio y forma de realizar los pagos
 - 54.4.3. Acreditación de los pagos de los últimos meses
 - 54.4.4. Pago directo al arrendador

55. La cuantía de las ayudas

- 55.1. Ayuda directa
- 55.2. Ayudas transitorias

56. La tramitación

- 56.1. Límites de las ayudas
- 56.2. La tramitación propiamente
- 56.3. Asesoramiento sobre la vulnerabilidad

57. La gestión

58. El pago de la ayuda

- 58.1. Competencia para realizar el pago
- 58.2. Materialización del pago
 - 58.2.1. Abono directo al arrendador
 - 58.2.2. Amortización del préstamo
 - 58.2.3. Posible sobrante
 - 58.2.4. Forma del pago

59. Compatibilidad de las ayudas

- 59.1. Criterio general
- 59.2. La excepción

60. Excepción en la cofinanciación

Bibliografía