



**CECA MAGÁN**  
ABOGADOS

# **CORONAVIRUS**

**NUEVAS MEDIDAS URGENTES EN MATERIA  
DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

**Aplazamiento de Pago de Rentas  
Prórroga forzosa de Arrendamientos  
Suspensión de Lanzamientos Judiciales**

1 Abril 2020

En el día de hoy, 1 de abril, se ha publicado el **RD Ley 11/2020** de medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19 (“**RDL**”) en el que, entre otras muchas medidas, se **faculta a los arrendatarios para poder obtener el aplazamiento de pago de renta y prórroga extraordinaria de arrendamientos** y se acuerda la suspensión de los procedimientos previstos en el seno de los procedimientos judiciales de desahucio.

## APLAZAMIENTO DE PAGO DE RENTAS

**¿ Se aplica la moratoria en cualquier tipo de arrendamientos? ¿Tanto de vivienda como arrendamientos para uso distinto de vivienda?**

**No**, únicamente se prevé esta medida a los arrendatarios de **vivienda habitual** en **situación de vulnerabilidad** económica a causa del Covid-19

Por tanto, **no es de aplicación** en el caso de arrendamientos sujetos a la vigente LAU **para uso distinto de vivienda habitual**: locales comerciales, restauración, oficinas, naves industriales. Tampoco será de aplicación, obviamente a los arrendamientos excluidos de la LAU como sería el supuesto de apartamento turístico o vacacional o arrendamientos de temporada de viviendas que no tengan la consideración de vivienda habitual (temporada por estudios, trabajo, etc.).

En cualquier caso, habrá que esperar al desarrollo de los acontecimientos en el tratamiento de los contratos de arrendamiento para uso distinto de viviendas, no siendo descartable la adopción de posibles medidas complementarias en favor de arrendatarios que, no obstante, parece, podrían canalizarse por vía de ayudas o concesión de financiación frente a posibles moratorias.



## APLAZAMIENTO DE PAGO DE RENTAS

### ¿Es aplicable a todo tipo de propietarios, tanto a empresas como a particulares?

El RDL prevé que el arrendatario pueda obtener un aplazamiento de pago de renta cuando el propietario sea **empresa o entidad pública de la vivienda o gran tenedor**, integrando en este concepto, no solo a bancos, fondos de inversión o socymis, sino también a **cualquier persona física o jurídica propietaria de más de 10 inmuebles** urbanos (excluidos garajes y trateros o superficie construida superior a 1.500 m<sup>2</sup>).

También pueden **los arrendatarios solicitar el aplazamiento a arrendadores que sean personas físicas, que no sean propietarios de más de 10 inmuebles pero, con una gran diferencia respecto a empresas públicas y grandes tenedores**. Estos últimos vienen obligados a aceptar el aplazamiento solicitado por el arrendatario, mientras que las personas físicas que no sean grandes tenedores no están obligadas, sin perjuicio de que, en este caso, el arrendatario pueda tener acceso a las ayudas de financiación transitoria previstas en el RDL.

Podría surgir alguna duda en cuanto a la regulación de la solicitud de **aplazamiento en caso de personas físicas**:

- a) Si la concesión de estos beneficios al arrendatario depende del mutuo acuerdo con el arrendador, la previsión recogida en el RDL parece innecesaria ya que las partes son libres, en cualquier caso, de llegar al acuerdo que tengan por conveniente.

Quizá, lo que se ha pretendido es que los arrendatarios intenten llegar a un acuerdo como paso o requisito previo para poder acceder a las ayudas de financiación previstas en el art. 9 del RDL.

Pero, lo cierto es que el RDL establece expresamente que podrán acceder a estas medidas todos los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica, sin requerir previa negociación.

- b) Nada dice el RDL en cuanto a personas jurídicas arrendadoras que no tengan la condición de gran tenedor. No obstante, puesto que la concesión del aplazamiento debe obtenerse en este caso por mutuo acuerdo, nada impide la negociación entre arrendador y arrendatario, de la misma manera que ocurrirá en caso de arrendamiento para uso distinto de vivienda.

## APLAZAMIENTO DE PAGO DE RENTAS

### ¿Cuál es el alcance, requisitos y procedimiento para solicitar el aplazamiento o reducción de renta?

1) El arrendatario podrá solicitar al arrendador el aplazamiento temporal del pago de la renta, quien en el plazo de 7 días laborables, comunicará al primero su decisión:

- Bien de conceder una reducción del 50% de la renta
- Bien una moratoria en el pago de la renta durante un máximo de 3 años mediante el fraccionamiento de cuotas siempre dentro del plazo máximo de vigencia del contrato de arrendamiento sin penalización ni intereses. Lo más sencillo sería aplicar el fraccionamiento de forma proporcional, pero nada se dice al respecto en el RDL

En consecuencia, **el arrendador puede optar por conceder una reducción de renta** como alternativa al aplazamiento, pero parece, según el texto del RDL, que *el arrendatario no puede exigirla*.

En ambos casos, **la reducción o moratoria** se aplicará durante el tiempo en el que esté vigente el estado de alarma y para mensualidades posteriores si dicho plazo no fuera suficiente en relación con la situación de vulnerabilidad **con un máximo de 4 meses posteriores al levantamiento del estado de alarma**.

2) Los arrendatarios que ya hubieren obtenido del arrendador con carácter voluntario dicho aplazamiento o condonación total o parcial de renta o que accedan a ayudas transitorias de financiación **no podrán beneficiarse de la moratoria**. Se podría entender que si el aplazamiento o reducción de renta voluntaria fueran por plazo o importe inferior al previsto en el RDL los arrendatarios podrían solicitar ampliación de plazo o importe de reducción.

3) El arrendatario deberá encontrarse en situación de vulnerabilidad conforme a los criterios previstos en el art. 5 del RDL, que exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

- Estar en situación de desempleo, ERTE o reducción de jornada por motivo de cuidados, en caso de empresarios, u otras circunstancias que supongan pérdida sustancial de ingresos siempre que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no alcance en el mes anterior a la solicitud de la moratoria los límites previstos en el art. 5 del RDL.

## PRÓRROGA FORZOSA DE CONTRATOS

Dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del RDL, 1 de abril 2020, hasta dos meses después de la finalización del estado de alarma, **los arrendatarios cuyo arrendamiento tuviera fecha de vencimiento del plazo máximo de la prórroga obligatoria o tácita prevista** en los art. 9 y 10 de la LAU, **tendrán derecho a una prórroga extraordinaria por un periodo máximo de 6 meses**, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos en el contrato en vigor.

Debe tenerse en cuenta que la prórroga obligatoria será de 3 años para el caso de arrendadores que sean personas físicas y 5 para personas jurídicas, si el contrato es anterior a la modificación de la LAU de fecha 5 de marzo de 2019 o, de 5 y 7 años, respectivamente, si fuera posterior.

Cabría entender que **si se hubiera entregado como garantía adicional a la fianza un aval bancario** cuyo vencimiento no cubriera esta nueva prórroga obligatoria, el arrendador tendría derecho a exigir la prórroga del plazo de vencimiento del aval.

Por último, es importante tener en cuenta que esta prórroga forzosa extraordinaria **será de aplicación a todos los arrendamientos de vivienda habitual sin exigir el RDL** que el arrendatario se encuentre **en situación de vulnerabilidad económica** y, que **es posible sustituirla por otro acuerdo entre arrendador y arrendatario**, no siendo por tanto irrenunciable para el arrendatario.



## SUSPENSIÓN EN PROCEDIMIENTO DE LANZAMIENTO

**Una vez finalizado el estado de alarma, si el arrendatario de una vivienda habitual continúa en situación de vulnerabilidad social como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, y deja de abonar la renta ¿puede desahuciarle el propietario del inmueble?**

**Efectivamente, el incumplimiento del contrato de arrendamiento faculta al arrendador para iniciar la vía judicial y presentar una demanda de desahucio por falta de pago de la renta acordada.**

No obstante, en este caso, **si el arrendatario acredita 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, el Letrado de la Administración de Justicia comunicará esta circunstancia a los servicios sociales competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento, aunque **no se indica cómo se tramitará la misma ni quien decidirá sobre su extensión.**

**¿Cómo se acreditará por el arrendatario demandado el encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19?**

Para que opere la suspensión de lanzamiento de la vivienda, el arrendatario deberá encontrarse en alguno de los supuestos a que se refiere el artículo 5 del RDL, acompañando a su escrito los documentos a que se refiere el artículo 6.

**¿Qué ocurre si el arrendador también se encuentra en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19?**

El Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo igualmente a los servicios sociales competentes 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, **se deja al arbitrio de los servicios sociales la determinación del plazo temporal por el que quedará suspendido el lanzamiento de la vivienda.**

## SUSPENSIÓN EN PROCEDIMIENTO DE LANZAMIENTO

**En la situación actual, en caso de impago de la renta por parte de un arrendatario de vivienda habitual ¿puede el arrendador iniciar la vía judicial y presentar una demanda de desahucio por falta de pago de la renta acordada?**

**En la actualidad esto no es posible**, ya que el inicio de la vía judicial en ese sentido no se encuentra englobado dentro del catálogo de servicios esenciales de la Administración de Justicia, acordados por el Consejo General del Poder Judicial, el Ministerio de Justicia y la Fiscalía General del Estado.

No obstante, una vez se levante la suspensión acordada, los arrendadores sí podrán iniciar la vía judicial, otra cosa es el tiempo que tarde en tramitarse un procedimiento de estas características, y la posibilidad real de recuperar las rentas debidas.



## ¿Podemos Ayudarte?



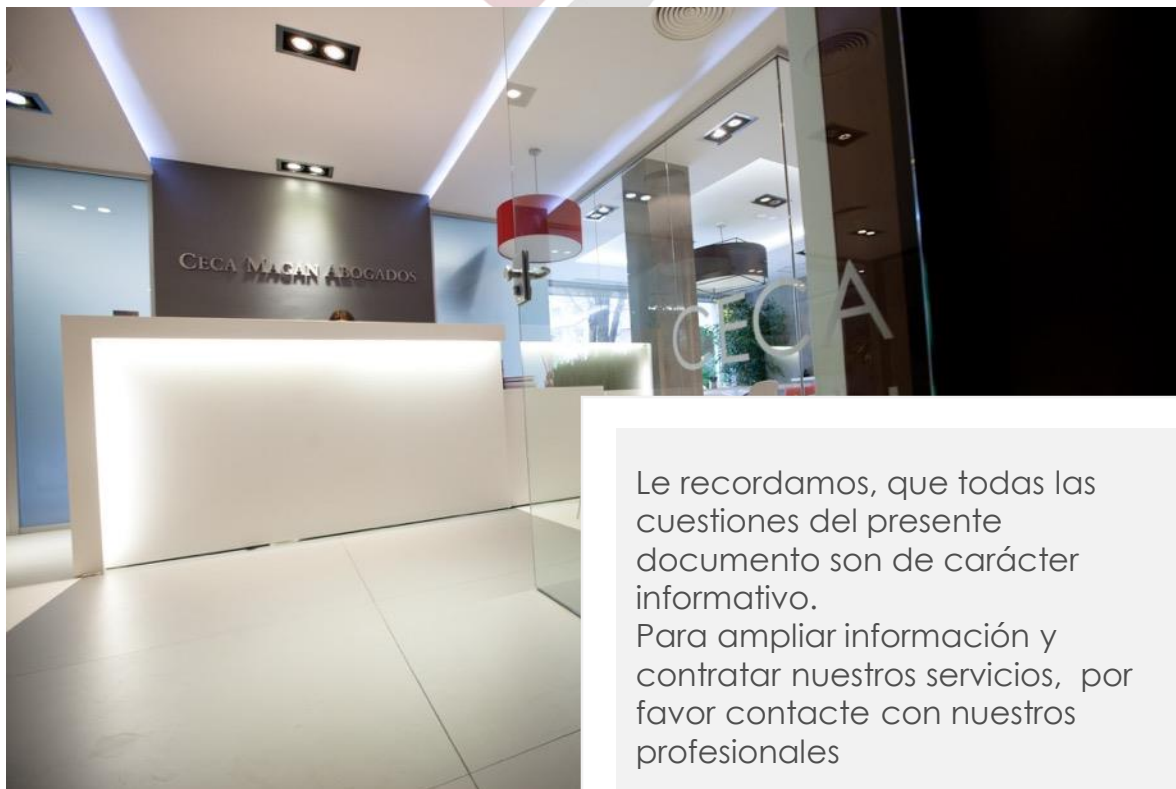
**Marta Sanz Diez de Ulzurrun**  
Área de Inmobiliario y  
Urbanismo

[m.ulzurrun@cecamagan.com](mailto:m.ulzurrun@cecamagan.com)



**Susana Perales**  
Área de Litigación y  
Arbitraje

[sperales@cecamagan.com](mailto:sperales@cecamagan.com)



Le recordamos, que todas las cuestiones del presente documento son de carácter informativo.  
Para ampliar información y contratar nuestros servicios, por favor contacte con nuestros profesionales

[\*\*info@cecamagan.com\*\*](mailto:info@cecamagan.com)





# CECA MAGÁN

ABOGADOS

## MADRID

C/ Velázquez 150  
28002 - Madrid

+34 91 345 48 25

## BARCELONA

Avda. Diagonal 361 Ppal 2º  
08037 - Barcelona

+34 93 487 60 50

## TENERIFE

Avda. Francisco La Roche 19 2º  
38001 - Sta Cruz de Tenerife

+34 92 257 47 84

*#EstiloCeca*