

# Nuevas medidas en materia de arrendamientos de locales de negocio y desahucios de hogares vulnerables

**Enrique Isla Álvarez de Tejera**

Socio Inmobiliario Gómez-Acebo & Pombo Abogados

---

*El 23 de diciembre de 2020 se publicaron en el Boletín Oficial del Estado, el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria (“RDL 35/2020”); y el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes (“RDL 37/2020”).*

Ambos Reales Decretos contienen novedades importantes en materia inmobiliaria. En particular, el RDL 35/2020 incluye una serie de medidas que afectan a los contratos de arrendamiento de locales de negocio; mientras que el RDL 37/2020 contiene nuevas medidas de protección para hogares vulnerables que enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual.

Resumimos a continuación las medidas de carácter inmobiliario de ambos Reales Decretos:

## **RDL 35/2020**

El Capítulo I del RDL 35/2020 establece una serie de medidas para reducir los gastos fijos de arrendamiento que soportan los autónomos y las pymes, como consecuencia de la previsible falta o minoración de sus ingresos durante el tiempo que dure el estado de alarma.

*Advertencia legal:* Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

### ¿En qué consisten estas medidas?

Se distinguen dos supuestos dependiendo de quién sea el arrendador:

- a) Si el arrendador es una empresa o entidad pública, o un gran tenedor (entendiendo por tal a la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo trasteros o garajes, o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados):

En este caso, en ausencia de acuerdo entre las partes, el arrendatario podrá optar por solicitar al arrendador, antes del 31 de enero de 2021, una de las siguientes alternativas:

- (i) Una reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre (“RD 926/2020”) y sus prórrogas, pudiendo extenderse a las mensualidades siguientes hasta un máximo de cuatro meses, o;
- (ii) Una moratoria en el pago de la renta por el mismo período referido en el párrafo anterior, sin penalización ni devengo de intereses. El pago aplazado de las rentas se podrá realizar durante un período de dos años a contar desde la finalización de la moratoria, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

El arrendador deberá comunicar expresamente su decisión al arrendatario, en el plazo máximo de siete días hábiles, desde que el arrendatario le haya formulado su solicitud por un medio fehaciente. La medida elegida se aplicará automáticamente a partir de la siguiente mensualidad arrendaticia. En defecto de respuesta expresa del arrendador en plazo, se aplicará la medida solicitada por el arrendatario.

- b) Otros arrendadores:

El arrendatario podrá solicitar al arrendador, antes del 31 de enero de 2021, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que las partes, voluntariamente, no hubiesen acordado una moratoria o reducción de renta.

Exclusivamente en el marco de este posible acuerdo, las partes podrán disponer libremente de la fianza legal del arrendamiento, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la fianza legal, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesto en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

### ¿Qué arrendatarios pueden beneficiarse de estas medidas?

Trabajadores autónomos y pymes.

### ¿Qué requisitos deben cumplir los autónomos y pymes para poder beneficiarse de las medidas?

- En el caso de los trabajadores autónomos deben estar afiliados y en situación de alta en la Seguridad Social o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
- En el caso de las pymes, no deben superar los límites establecidos en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital, es decir:
  - Que el total de partidas del activo no exceda de 4 millones de euros.
  - Que el importe neto de la cifra anual de negocios no supere 8 millones de euros.
  - Que el número medio de trabajadores no exceda de 50
- Los autónomos y las pymes deberán cumplir los siguientes requisitos adicionales:
  - Debe tratarse de un arrendamiento para uso distinto de vivienda de conformidad con lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, o de un arrendamiento de industria. En cualquiera de estos casos, el arrendamiento del local deberá estar afecto a la actividad económica del arrendatario.
  - Que la actividad del arrendatario haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del RD 926/2020, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente. O en el supuesto de que la actividad del arrendatario no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el mencionado RD 926/2020, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes anterior al que se solicita el aplazamiento o reducción de la renta en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.

### ¿Cómo se acredita el cumplimiento de los requisitos?

- La suspensión de la actividad se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Tributaria, o en su caso sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- La reducción de la actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que el arrendatario haga constar la reducción de su facturación mensual en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del mismo

trimestre del año anterior. No obstante, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.

#### ¿Qué ocurre si el arrendatario aplica estas medidas indebidamente?

El arrendatario que se haya beneficiado de estas medidas de reducción o moratoria en el pago de la renta, sin cumplir los requisitos para ello, será responsable de los daños y perjuicios que haya podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del arrendatario pudiera dar lugar.

#### ¿Aplican las medidas en el caso de un arrendador incurso en concurso de acreedores?

No. Estas medidas no resultan de aplicación si el arrendador se encuentra en concurso de acreedores, o si como consecuencia de su aplicación, el arrendador se encuentra en probabilidad de insolvencia o ante una insolvencia inminente o actual.

#### ¿Cuándo ha entrado en vigor?

El 24 de diciembre de 2020, es decir, al día siguiente de su publicación en el *BOE*.

### **RDL 37/2020**

El Capítulo I del RDL 37/2020 contiene nuevas medidas de protección para hogares vulnerables que se enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual. Estas medidas complementan y modifican las adoptadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (“RDL 11/2020”).

Las medidas son principalmente las siguientes:

- a) Suspensión durante el estado de alarma de desahucios y lanzamientos arrendaticios en el caso de personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional

En los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración del arrendamiento, que pretendan recuperar la posesión de la finca, el arrendatario podrá instar un incidente de suspensión extraordinario del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. El arrendatario deberá acreditar que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

Los escritos presentados por el arrendatario, y en su caso, por el arrendador, se remitirán a los servicios sociales para que emitan un informe en el que valoren la situación de vulnerabilidad

del arrendatario y, en su caso, del arrendador, e identifiquen las medidas a aplicar por la Administración competente.

El Juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de los servicios sociales, dictará auto acordando la suspensión del lanzamiento si considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador.

La suspensión del lanzamiento se levantará en la primera de las siguientes fechas: (i) cuando la Administración competente comunique al Tribunal que se han adoptado las medidas previstas en el informe de los servicios sociales para facilitar una solución habitacional al arrendatario, o (ii) en la fecha en que finalice el estado de alarma.

b) Suspensión durante el estado de alarma de desahucios y lanzamientos para personas económicamente vulnerables que habiten una vivienda sin título

El Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento de una persona vulnerable que habite una vivienda sin título, hasta la finalización del estado de alarma, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La vivienda debe pertenecer a una persona jurídica o a una persona física titular de más de diez viviendas.
- El ocupante sin título deberá estar en situación de dependencia, ser víctima de violencia de género, o tener a su cargo alguna persona dependiente o menor de edad.
- El ocupante sin título deberá acreditar que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica presentado ante el Tribunal la documentación prevista en el RDL 11/2020. El Tribunal dará traslado a los servicios sociales competentes de toda la documentación para que emitan un informe valorando la situación de vulnerabilidad.

Acreditadas las anteriores circunstancias, el Juez tomará la decisión de suspender o no el lanzamiento, previa valoración del caso concreto, teniendo en cuenta, entre otras que procedan, las siguientes circunstancias:

- Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad. Al efecto de analizar el estado de necesidad se valorará adecuadamente el informe de los servicios sociales antes referido.
- Las circunstancias relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantizara su derecho a una vivienda digna.

- La suspensión del procedimiento no cabe si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en determinados supuestos que recoge el propio RDL 37/2020, tales como: cuando se trata de la vivienda habitual o segunda residencia de una persona física, cuando la entrada o permanencia en el inmueble sea consecuencia de delito, cuando existan indicios de que en la vivienda se están realizando actividades ilícitas, cuando la entrada en la vivienda tenga lugar después de la entrada en vigor del RDL 37/2020, etc.

c) Derecho de arrendatarios y propietarios a solicitar una compensación

El RDL 37/2020 establece en su disposición adicional segunda, que los arrendadores afectados por las suspensiones extraordinarias previstas en los apartados A) y B) anteriores, tendrán derecho a solicitar una compensación económica cuando la administración competente, no adopte en el plazo de tres meses las medidas señaladas en el informe de los servicios sociales para ofrecer una situación habitacional digna al ocupante.

En este caso, los propietarios o arrendadores tendrán derecho a solicitar una compensación, si bien, en el supuesto previsto en el apartado B) anterior, el propietario deberá acreditar que se le ha ocasionado un perjuicio económico por encontrarse la vivienda en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

La compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble.

El RDL 37/2020 entró en vigor el 23 de diciembre de 2020, es decir, el mismo día de su publicación en el BOE.