

Arrendamientos urbanos, epidemia
del COVID-19 y estado de alarma (II).
Suspensión de los desahucios con arreglo
al Real Decreto Ley 37/2020, de 23 de diciembre

*Urban leases, COVID-19 epidemic
and state of alarm (II).
Suspension of evictions in accordance with
Royal Decree Law 37/2020, of December 23*

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS
*Profesora contratada Doctora de Derecho civil
Acreditada a Profesor titular de Universidad
Universidad Complutense de Madrid*

RESUMEN: El Real Decreto Ley 11/2020 tiene su origen en el estado de alarma decretado el 14 de marzo de 2020 e introduce una serie de medidas en beneficio de los arrendatarios considerados vulnerables, si bien la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y la moratoria voluntaria pactada con el arrendador que no es gran tenedor no exigen ese requisito de vulnerabilidad en el arrendatario. Recientes normas han introducido modificaciones en los plazos de solicitud de esas medidas (así para la moratoria arrendaticia en caso de arrendador gran tenedor; para los préstamos avalados por el Estado y para las ayudas del Plan Estatal de Vivienda) o en el periodo durante el cual puede producirse el vencimiento del contrato (en el caso de la prórroga extraordinaria del mismo). Pero la medida más trascendental, por afectar a la esencia misma del derecho de propiedad, es la suspensión de los desahucios por impago de rentas o cantidades asimiladas y por expiración del plazo contractual en caso de vulnerabilidad del arrendatario consecuencia de los efectos de la epidemia del COVID-19. En este sentido, el Real Decreto Ley 37/2020 ha modificado el Real Decreto Ley 11/2020 (art. 1), para prever una suspensión de los procesos de desahucio mencionados, o de los lanzamientos, hasta el 8 de mayo de 2021 (incluido), fecha en que finaliza el segundo estado de alarma decretado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y prorrogado por el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre. El propio legislador, consciente del carácter expropiatorio de la medida, prevé una compensación para los arrendadores siempre que concurren ciertos requisitos (así, que las administraciones públicas tarden más de 3 meses desde la emisión del informe por los servicios sociales en adoptar las medidas que garanticen la necesidad habitacional del hogar vulnerable).

ABSTRACT: *Royal Decree Law 11/2020 has its origin in the state of alarm decreed on March 14, 2020 and introduces a series of measures for the benefit of tenants considered vulnerables, although the extraordinary extension of housing lease contracts and the voluntary moratorium agreed with the lessor who is not a large holder do not require this vulnerability requirement in the tenant. Recent regulations have introduced modifications in the application deadlines for these measures (for the rental moratorium in the case of a large landlord; for loans guaranteed by the State and for State Housing Plan aid) or in the period during which the contract may expire (in the case of an extraordinary extension of the contract). But the most important measure, because it affects the very essence of property rights, is the suspension of evictions due to non-payment of rents or similar amounts and due to expiration of the contractual term in case of vulnerability of the tenant as a result of the effects of the epidemic of the COVID-19. In this sense, Royal Decree Law 37/2020 has modified Royal Decree Law 11/2020 (article 1), to provide for a suspension of the aforementioned eviction processes, or of the launches, until May 8 2021 (included), the date on which the second state of alarm decreed by Royal Decree 926/2020, of October 25 and extended by Royal Decree 956/2020, of November 3, ends. The legislator himself, aware of the expropriating nature of the measure, provides compensation for landlords, provided that certain requirements are met (thus, that public administrations take more than 3 months from the issuance of the report by the social services, to adopt the measures that guarantee the housing need of the vulnerable home).*

PALABRAS CLAVE: Arrendamientos urbanos. Epidemia del COVID-19. Suspensión de los desahucios.

KEY WORDS: *Urban leases. Covid-19 epidemic. Suspension of evictions.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. SUSPENSIÓN DE LOS DESAHUCIOS POR IMPAGO DE RENTAS ARRENDATICIAS O VENCIMIENTO DEL CONTRATO: 1. DE ACUERDO CON LA REDACCIÓN DEL REAL DECRETO LEY 11/2020, ANTES DE LA REFORMA OPERADA POR REAL DECRETO LEY 37/2020. 2. DE ACUERDO CON LA REFORMA OPERADA POR REAL DECRETO LEY 37/2020.—III. PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL.—IV. MORATORIA ARRENDATICA EN CASO DE ARRENDADOR GRAN TENEDOR.—V. AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN (PRÉSTAMOS AVALADOS Y SUBVENCIONADOS POR EL ESTADO).—VI. AYUDAS DIRECTAS DEL ESTADO A INQUILINOS CON DIFICULTADES PARA DEVOLVER LAS AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN.—VII. CONCLUSIONES.—VIII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

La situación de parálisis a que se ha abocado al conjunto de la sociedad española (y a su tejido productivo) por las decisiones de confinamiento y verdadera expropiación del derecho al trabajo (consecuencia de la regulación del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que entró en vigor ese mismo día, y sus prórrogas; del Real Decreto

Ley 10/2020, de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales y del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara [nuevamente] el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-Cov-2 y su prórroga por el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, hasta las 24 horas del día 8 de mayo de 2021) han determinado directamente la pérdida o reducción de ingresos de buena parte de la población, singularmente trabajadores autónomos, pequeños y medianos empresarios y trabajadores por cuenta ajena. Ello lógicamente repercute en su capacidad para hacer frente a los gastos cotidianos, entre los que se encuentra el pago de la renta arrendaticia de su vivienda habitual. Ante dicha situación, el legislador ha adoptado medidas en el ámbito del arrendamiento de vivienda (RD-Ley 11/2020) consistentes en una moratoria del pago de la renta arrendaticia por arrendadores que tengan la condición de grandes tenedores (art. 4), la solicitud de préstamos avalados y subvencionados por el Estado para el pago de la renta arrendaticia (art. 9), ayudas directas para el abono de la renta o la devolución de dichos préstamos (art. 10), la adjudicación de soluciones habitacionales (art. 11) en los términos que ya explicamos¹, así como la suspensión extraordinaria de los procesos de desahucio arrendaticio (art. 1), medidas todas ellas para cuya aplicación se requiere que el arrendatario de vivienda habitual se encuentre dentro del ámbito de aplicación del artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, que define la situación de vulnerabilidad económica derivada de la epidemia del COVID-19².

A estas medidas se añaden la medida de prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (art. 2), así como la incentivación para que el arrendador que no es gran tenedor y el arrendatario verifiquen una novación modificativa objetiva del contrato (art. 8), medidas estas para las que no es preciso que el inquilino se encuentre en esa situación de vulnerabilidad económica.

En fechas recientes se ha publicado el Real Decreto Ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo cuya disposición final cuarta modifica el Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo. Igualmente se han publicado la Orden TMA/924/2020, de 29 de septiembre; la Orden TMA/1134/2020, de 30 de noviembre; la Orden TMA/930/2020, de 29 de septiembre y el Real Decreto 1084/2020, de 9 de diciembre. Estas normas han introducido modificaciones en algunas de dichas medidas, las cuales pasamos a comentar a continuación.

Finalmente, se ha publicado 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, que afecta a la medida de suspensión de los desahucios por impago de rentas y al que dedicaremos particular atención.

No obstante, como ya dijimos en un trabajo anterior, la mejor solución pasa porque arrendador y arrendatario alcancen un acuerdo. En este sentido indicábamos que la parte más acertada del Real Decreto Ley 11/2020 es la que fomenta el acuerdo entre arrendador que no es gran tenedor, ni empresa o entidad pública de vivienda y el arrendatario (art. 8). Pues las soluciones pactadas entre las partes y alcanzadas extrajudicialmente son las que mejor pueden responder a los intereses de arrendador e inquilino³.

II. SUSPENSIÓN DE LOS DESAHUCIOS POR IMPAGO DE RENTAS ARRENDATICIAS O VENCIMIENTO DEL CONTRATO

1. DE ACUERDO CON LA REDACCIÓN DEL REAL DECRETO LEY 11/2020, ANTES DE LA REFORMA OPERADA POR REAL DECRETO LEY 37/2020

El Real Decreto Ley 11/2020 fue recientemente modificado por el Real Decreto Ley 30/2020 de 29 de septiembre para ampliar la suspensión de los procesos de desahucio hasta el 31 de enero de 2021. De acuerdo con la disposición final cuarta del mismo «una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma [declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo]⁴, en la tramitación del procedimiento de desahucio regulado en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, derivado de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que la persona arrendataria 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 competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento. Si no estuviese señalado, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista *hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo hasta el 31 de enero de 2021*».

Es decir, el letrado de la Administración de Justicia deberá comunicar la circunstancia de vulnerabilidad acreditada ante el juzgado a efectos de que pueda suspenderse de forma extraordinaria el acto de lanzamiento (o el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la LEC o la celebración de vista), hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, y en todo caso, hasta el 31 de enero de 2021, como fecha límite⁵.

Si la suspensión del lanzamiento afectase a arrendadores vulnerables (arts. 5 y 6 RD-Ley 11/2020), el letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo también a los servicios sociales competentes para su consideración en la definición de las medidas de protección social a adoptar y en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria (art. 1.4 RD-Ley 11/2020).

Una vez que los servicios sociales remitan su informe al juzgado, el letrado de la Administración de Justicia decretará la suspensión extraordinaria con carácter retroactivo a la fecha en que aquella se produjo (fecha de comunicación a los servicios sociales), por el tiempo estrictamente necesario, atendido el informe de los servicios sociales, y en todo caso, hasta el 31 de enero de 2021, para que se adopten las medidas que se hayan entendido oportunas. 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 de la Ley de Enjuiciamiento civil o se señalará fecha para la vista o se procederá al lanzamiento.

Se trata de una suspensión del procedimiento y no exclusivamente del lanzamiento en sí⁶.

A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión⁷.

Dada la especialidad del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, para resolver la suspensión de los lanzamientos y procesos de desahucio con fundamento en la vulnerabilidad económica ocasionada por los efectos del COVID-19, el artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (introducido por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo), quedaría como norma general (suspensión ordinaria) para resolver supuestos de vulnerabilidad distintos.

Esta medida de suspensión no se aplicaría a los desahucios derivados de la expiración del plazo contractual⁸.

2. DE ACUERDO CON LA REFORMA OPERADA POR REAL DECRETO LEY 37/2020

El Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre, da nueva rúbrica y contenido al artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020. De acuerdo con esta nueva redacción, desde la entrada en vigor de este último, o sea, desde el 2 de abril de 2020, hasta el 8 de mayo de 2021 (incluido), en todos los juicios verbales que versen sobre reclamación de renta u otras cantidades debidas por el arrendatario o incluso por expiración del plazo contractual (lo que es una novedad respecto del texto anterior), siempre que el contrato de arrendamiento se haya suscrito con arreglo a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y se pretenda por el arrendador recuperar la posesión de la finca, se hubiera producido ya o no en el juicio verbal una suspensión del proceso por aplicación del artículo 441.5 LEC, el arrendatario podrá instar, de conformidad con lo previsto en el nuevo artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, un incidente extraordinario de suspensión del lanzamiento, 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. Igualmente, si no estuviese fijada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá igualmente de forma extraordinaria dicho plazo o la celebración de vista.

El precepto indica que la medida de suspensión es extraordinaria y temporal, fijando como límite para la misma la finalización del nuevo estado de alarma el 9 de mayo de 2021, fecha en que se alzará la suspensión.

Como requisitos materiales para que opere la suspensión, el artículo 1.2 del Real Decreto Ley 11/2020, en su nueva redacción, señala que el arrendatario deberá acreditar encontrarse en alguno de los supuestos de vulnerabilidad descritos bajo la letras a) y b) del artículo 5 del Real Decreto Ley, o sea, con carácter general, que el arrendatario se encuentra en circunstancias que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de ingresos de los miembros de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud de suspensión el límite de tres veces el IPREM mensual; y que la renta arrendaticia más los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al arrendatario (suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil y, en su caso, las contribuciones a la comunidad de propietarios) resulte superior o igual al 35 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Si bien el artículo 1.2 del Real Decreto Ley 11/2020 en su nueva redacción no menciona expresamente la necesidad de concurrencia de los requisitos del artículo 5.3 relativos a que ni el arrendatario ni cualquiera de los miembros de la unidad familiar (art. 5.2) sea propietario o usufructuario de alguna vivienda

en España, dicho requisito es también exigible en virtud de una interpretación sistemática y dada la *ratio legis* de la norma que pretende proteger a *hogares vulnerables sin alternativa habitacional*.

Todos estos extremos deberán acreditarse mediante la documentación a que hace referencia el artículo 6.1 del Real Decreto Ley 11/2020, por lo que no cabe recurrir a la declaración responsable regulada en el artículo 6.2.

El letrado de la Administración de Justicia dará traslado al demandante de la condición vulnerable de su arrendatario, para que en el plazo máximo de diez días pueda acreditar ante el juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad descrita en la letra a) del artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020 (pérdida sustancial de ingresos) o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento (y se le impida, por lo tanto, constituir un nuevo arrendamiento). La titularidad de otras propiedades arrendadas o no, por parte del arrendador, no excluirá en mi opinión la condición de arrendador vulnerable, pues la vulnerabilidad del mismo viene determinada por el nivel mensual de ingresos (de líquido disponible), no por número de activos ilíquidos que no permitan obtener frutos, pudiendo darse el caso de que el inmueble objeto de desahucio sea precisamente el que con mayor facilidad permita obtener rentas.

Una vez presentados los escritos de solicitud y documentación acreditativa de las circunstancias de vulnerabilidad, el letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios que emitan un informe en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, identificando las medidas a aplicar por la administración competente. Los informes de servicios sociales podrán ofrecer una solución habitacional alternativa aplicando las ayudas del «Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables» o cualesquiera otras ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (p.e., Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual *ex* artículo 10 RD-Ley 11/2020), sin perjuicio de las que puedan establecer para el mismo fin las administraciones públicas autonómicas y locales (disposición adicional primera.1 RD-Ley 37/2020).

A la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, el juez dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento o la continuación del procedimiento. Acordará la suspensión siempre que a su juicio conste acreditada la situación de vulnerabilidad económica del arrendatario y que, en su caso, aun concurriendo la existencia de un arrendador vulnerable, la vulnerabilidad de este no deba prevalecer sobre la del arrendatario determinando el fallo. Acordará la continuación del procedimiento en el caso de que la vulnerabilidad del arrendatario no hubiera quedado acreditada o bien, habiendo quedado acreditada, deba prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que finalizado el estado de alarma se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o se señalará fecha para la celebración de vista y, en su caso, del lanzamiento según el estado en que se encuentre el proceso.

Este juicio del juzgador implica una verdadera expropiación por el Estado del *ius possidendi* o derecho a poseer del *dominus*, *que es una facultad inherente al dominio y que forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad*

(art. 33 CE). Y ello en la medida en que no es la resolución del contrato por el que se cedió tal *ius possidendi* al arrendatario el que determina la recuperación anticipada de la posesión por el propietario (o, en su caso, el vencimiento del contrato), sino una decisión de un poder estatal basada en la apreciación de unos servicios sociales sobre las condiciones subjetivas de terceros que están obligados a respetar el derecho de propiedad, servicios sociales que se convierten así en verdaderos árbitros de un derecho de propiedad que cumple la función social de servir a tal o cual individuo (el que decida el Estado) al margen de toda titularidad exclusiva y excluyente. Y prueba de que el legislador es consciente de esta expropiación es la suerte de compensación que regula en la disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre, así como la información que los servicios sociales de las comunidades autónomas deben remitir con carácter mensual al Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030, sobre las comunicaciones recibidas, los informes emitidos, el plazo de emisión de estos y las medidas sociales adoptadas (disposición adicional primera Real Decreto Ley 37/2020).

Determinada la suspensión del procedimiento o del lanzamiento, las Administraciones públicas disponen de un largo plazo (hasta la conclusión del estado de alarma el 8 de mayo a las 24 horas) para adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna (necesidad habitacional y acceso a una vivienda digna que mientras tanto está proporcionando de manera forzosa el propietario, cuando tal derecho según el artículo 47 CE, no es un derecho ejercitable frente al Estado o frente a cualquier ciudadano sino un principio rector de la política económica y social).

Para compeler a la administración competente a una mayor agilidad, en la disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 37/2020, se prevé que si transcurrieren tres meses desde la emisión del informe por servicios sociales sin que tal administración adoptara las medidas indicadas por aquellos para facilitar el acceso a una vivienda digna, el arrendador tendrá derecho a solicitar una compensación consistente en el valor medio del alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador.

Dicho valor medio se determinará a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de la vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado del arrendamiento.

Tal valor medio mensual más los gastos corrientes señalados se percibirá por el periodo comprendido entre el auto por el que se decreta la suspensión y el momento en que la misma se levante por el Tribunal (a consecuencia de la comunicación por la administración competente de la aplicación de las medidas a que se refiere el artículo 1.4.2.º RD-Ley 11/2020, lo que motivará que el letrado de la Administración de Justicia dicte en un máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión) o bien por finalizar el estado de alarma.

En todo caso, si el valor medio mensual (así calculado) fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en la renta dejada de percibir durante el mismo periodo más los gastos corrientes.

Esta solicitud de compensación podrá presentarse hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada

de la compensación que considere procedente sobre las base de los criterios indicados anteriormente⁹.

Como hemos indicado antes, la suspensión concluye cuando la Administración competente comunica al juzgado que ha aplicado las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. En este caso, el letrado de la Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento. El mismo decreto, y en el mismo plazo, deberá dictarse cuando la suspensión concluya por haber transcurrido el estado de alarma.

Queda la cuestión del Derecho transitorio, es decir, el régimen aplicable a los procedimientos en curso a 23 de diciembre de 2020 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 37/2020 *ex* disposición final segunda). De acuerdo con la disposición transitoria primera la nueva redacción del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020 se aplicará a los desahucios por impago de rentas o por expiración del contrato que se inicien tras su entrada en vigor. También se aplicará a los procedimientos que a dicha fecha encuentren tramitándose ante los órganos judiciales, incluso cuando ya se hubiera decretado la suspensión conforme a las redacciones anteriores del Real Decreto Ley 11/2020, lo que significa que si el letrado de la Administración de Justicia había decretado la suspensión con efectos retroactivos, dicha suspensión se extenderá como máximo hasta el 8 de mayo de 2021. Debiendo proceder la Administración competente y el juzgado en los términos indicados en el artículo 1.4.2.º del Real Decreto Ley 11/2020, en su nueva redacción. No obstante, el arrendador no tendrá derecho a la compensación económica tal y como se desprende de la disposición transitoria primera.² según la cual «la compensación establecida en la disposición adicional tercera será aplicable, en los términos y condiciones establecidos, a todos los procedimientos en los que se dicte la suspensión desde la entrada en vigor de este real decreto ley...». Por lo que a pesar de soportar los nuevos plazos de suspensión, los arrendadores cuyos procedimientos de desahucio por impago de rentas hubieran sido suspendidos antes de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 37/2020, de forma discriminatoria parecen no gozar de derecho a compensación (cuando sufren la misma privación del *ius possidendi* y por idénticos plazos).

Si en los procedimientos en curso a fecha 23 de diciembre de 2020, aun no se hubiera decretado la suspensión, deberá procederse con arreglo a la nueva regulación (art. 1.2, 3, 4 y 5 RD-Ley 11/2020 en su nueva redacción). Si el procedimiento en curso fuera un desahucio por expiración del contrato, igualmente deberá procederse con arreglo a dichos preceptos.

Si en los juicios verbales de desahucio por expiración del contrato pendientes a fecha 23 de diciembre de 2020, se hubiera procedido con arreglo al artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aun así también procederá aplicar la nueva regulación del artículo 1 Real Decreto Ley 11/2020 y tramitar el incidente extraordinario de suspensión siempre que lo incoe el arrendatario que acredite los requisitos del artículo 1.2 de dicho Real Decreto en su nueva redacción.

No obstante lo anterior, los procedimientos de desahucio vigentes a 23 de diciembre de 2020, que se hubieran suspendido a instancia del arrendatario con arreglo a la redacción anterior del Real Decreto Ley 11/2020, y en los que el letrado de la Administración de Justicia hubiere decretado la continuación del procedimiento por haber apreciado servicios sociales con arreglo al artículo 1.4 la vulnerabilidad del arrendador, continuarán tramitándose hasta el fin del pro-

cedimiento (lanzamiento del inquilino), no siendo de aplicación la suspensión a que se refiere el Real Decreto Ley 11/2020, en redacción dada por el Real Decreto Ley 37/2020.

En todo caso, para que opere la suspensión, el procedimiento de desahucio por impago de rentas debe obedecer a *impagos posteriores al 14 de marzo de 2020*, o sea, producidos durante el primer estado de alarma y haberse interpuesto tras dicha fecha. De manera que si el procedimiento de desahucio estaba iniciado antes de dicha fecha es evidente que no puede alegarse la vulnerabilidad derivada de los efectos del COVID-19, pues, en todo caso, tal vulnerabilidad se produjo antes y por otras causas. Tampoco podrá alegarse tal vulnerabilidad si los impagos fuesen anteriores al 14 de marzo de 2020 aunque el procedimiento no se haya iniciado hasta el levantamiento de la suspensión de los plazos procesales.

En cuanto al desahucio por expiración del contrato debe obedecer a la extinción del mismo entre el 14 de marzo de 2020 y el 2 de abril de 2020 ya que a partir de dicha fecha cabe la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los términos que explicamos en el epígrafe siguiente.

III. PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

De acuerdo con la disposición final cuarta del Real Decreto Ley 30/2020, el artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020, pasa a tener la siguiente redacción (destacamos en cursiva las novedades respecto de la redacción anterior):

«En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido *desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley hasta el 31 de enero de 2021*, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, *salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial*».

El precepto prevé que los arrendamientos de *vivienda habitual* (no así de temporada) sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos que finalicen (bien sea la prórroga legal, la prórroga tácita o el plazo superior fijado por las partes, ya que la *ratio* de la norma también está presente en este último supuesto) *en el periodo comprendido entre el 2 de abril de 2020 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020)*¹⁰ y el 31 de enero de 2021, quedarán prorrogados extraordinariamente por un periodo máximo de 6 meses, *desde la fecha de vencimiento*¹¹.

Con anterioridad, el Real Decreto Ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transporte y vivienda, disposición final novena, estableció que la finalización del contrato podría tener lugar hasta el 30 de septiembre de 2020.

La prórroga no es automática sino que debe ser solicitada por el inquilino antes del 31 de enero de 2021 y, concurrentemente, antes del vencimiento del contrato¹². Una vez solicitada debe ser aceptada por el arrendador salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo de las partes (luego la norma es dispositiva y supletoria para el caso de falta de acuerdo).

La prórroga tiene lugar incluso aunque el arrendador haya notificado al arrendatario con anterioridad el final del contrato. Tal notificación no modifica el derecho del arrendatario a la prórroga extraordinaria¹³.

La prórroga se establece porque pueden vencer en el periodo señalado contratos de alquiler sujetos a la LAU 1994 en redacción dada por Ley 4/2013, bien sea su prórroga obligatoria de tres años o la tácita de un año. No pueden, en cambio, vencer en dicho periodo ni los contratos sujetos al Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, ni los sujetos al Real Decreto Ley 6/2019, puesto que su prórroga obligatoria es de cinco años (o siete, si el arrendador es persona jurídica) y su prórroga tácita, de tres años¹⁴.

Durante el plazo de prórroga extraordinaria del contrato se seguirán aplicando las condiciones establecidas en el contrato que se prorroga (salvo que las partes pacten otras), sin que pueda procederse al desahucio por expiración del contrato¹⁵.

Como novedad, el precepto hace mención ahora al artículo 9.3 de la Ley 29/1994. En este caso hay que acreditar la necesidad del arrendador o de las personas mencionadas en dicho precepto, siendo preciso también que el nuevo ocupante tenga suficientes medios económicos para vivir con independencia, conforme doctrina del Tribunal Supremo. Si el arrendatario se negase a entregar la vivienda sería preciso interponer un proceso declarativo (art. 249.1.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) para acreditar la necesidad e indemnizar al arrendatario con arreglo al artículo 9.3 Ley 29/1994¹⁶.

IV. MORATORIA ARRENDATICIA EN CASO DE ARRENDADOR GRAN TENEDOR

El artículo 4 del Real Decreto Ley 11/2020 estableció para el caso de que el arrendador fuera un gran tenedor, una moratoria forzosa o, alternativamente, una condonación del 50 % de la renta arrendaticia.

El apartado 1 del artículo 4 de dicho real decreto ley tiene actualmente la siguiente redacción tras ser reformado por el Real Decreto Ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo:

«La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1500 m², hasta el 31 de enero de 2021, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta,

siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes».

La novedad del precepto consiste, pues, en ampliar el plazo de solicitud de esta medida que inicialmente era de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020 (2 de abril de 2020), hasta el 31 de enero de 2021.

Con anterioridad, el Real Decreto Ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, vigente desde el 30 de abril de 2020, amplió el plazo de solicitud de la moratoria de un mes (plazo inicial) a *tres meses*, concluyendo, por lo tanto, el 2 de julio de 2020 (disposición final 4.^a RD-Ley 16/2020). La disposición final novena.2 del Real Decreto Ley 26/2020 *amplió nuevamente el plazo de solicitud hasta el 30 de septiembre de 2020*. Ahora bien, este real decreto ley entró en vigor, de acuerdo con su disposición final decimosexta, el 9 de julio de 2020. Por ello, como señala LOSCERTALES FUERTES, desde el 3 de julio de 2020 hasta el 8 de julio de 2020, *hubo un lapso temporal durante el cual esta medida no pudo aplicarse por no estar vigente*¹⁷.

En todo caso, como el Real Decreto Ley 30/2020 entró en vigor el mismo 30 de septiembre de 2020, hay que entender que en esta última ampliación del plazo de petición de la moratoria hasta 31 de enero de 2021 sí hay continuidad temporal.

En relación con esta moratoria establecida con carácter forzoso para el arrendador, siempre que el arrendatario acredite una situación de vulnerabilidad económica (art. 5 RD-Ley 11/2020) y que el arrendador sea considerado gran tenedor, la primera cuestión a determinar es qué arrendador es gran tenedor.

Para ostentar dicha cualidad el Real Decreto Ley 11/2020 considera que la persona física o jurídica ha de ser titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o bien de una superficie construida de más de 1500 m².

Una empresa que no reuniese estos requisitos de titularidad inmobiliaria no entraría dentro del ámbito de aplicación del artículo 4 del Real Decreto Ley 11/2020 debiendo incardinarse su situación dentro del artículo 8 de la norma (moratoria voluntaria). Además, cuando el artículo 4 habla en su rúbrica de «empresas», se refiere a *empresas públicas de vivienda* pues la rúbrica tiene dos periodos «aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores [primer periodo] y empresas o entidades públicas de vivienda [segundo periodo]».

La doctrina se ha planteado si para el cómputo de los más de diez inmuebles urbanos deben contabilizarse o no los locales. Se ha considerado que como el Real Decreto Ley 11/2020 se refiere solo a viviendas, «debe entenderse que ese número y superficie se refiere exclusivamente a pisos o apartamentos», pudiendo radicar en la misma o en diversa población. Además a efectos del cómputo de tales inmuebles no se tendría en cuenta los que se disfrutasen en copropiedad, ya que son inmuebles de los que no puede el arrendador disponer libremente¹⁸.

En todo caso, habría que excluir para el cómputo, bien de los más de diez inmuebles, o bien de los 1500 m² construidos, los garajes y trasteros¹⁹.

En cualquier caso hay que tener presente que no debería ser el número de inmuebles, el que determinase el concepto de gran tenedor sino el valor catastral de los mismos pues once pisos o apartamentos, en función de las condiciones del edificio, ubicación, antigüedad, etc., pueden tener un valor muy inferior al que ostenta una sola vivienda de 1000 m², por ejemplo. La norma expropia al pequeño y mediano propietario los frutos civiles de su propiedad, cuando la mayoría de arrendadores necesita de los alquileres de los inmuebles bien «para

el pago de la hipoteca o, incluso, como complemento de sus ingresos, muchos de ellos pensión de jubilación»²⁰.

Dándose estas condiciones en el arrendador, el arrendatario puede solicitar hasta el 31 de enero de 2021 un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de su renta. Se exceptúa el caso en que arrendador y arrendatario hubieran alcanzado antes un acuerdo sobre condonación total o parcial de la renta o aplazamiento de la misma, caso en que el acuerdo, hecho al amparo de los artículos 1255 y 1203.1.º del Código civil, prevalece conforme al artículo 4.1 y 4.2 del Real Decreto Ley, que en este sentido es norma dispositiva (art. 6.2 CC).

El arrendatario debe justificar al arrendador gran tenedor o empresa o entidad pública de vivienda su situación de vulnerabilidad económica, aportando los documentos indicados en el artículo 6 del Real Decreto Ley 11/2020.

«Del contenido de la normativa (arts. 4, 6 y 8 RD-Ley 11/2020) parece desprenderse que el arrendatario vulnerable tan solo podrá solicitar la medida de la moratoria y no la reducción de la renta, sin perjuicio de que el gran tenedor esté facultado a otorgar la que considere más oportuna en cada caso»²¹.

De acuerdo con el artículo 4.2 del Real Decreto Ley 11/2020, el arrendador debe comunicar expresamente al arrendatario en el plazo máximo de 7 días laborales su decisión, la cual se circunscribe bien a aceptar la moratoria solicitada, bien a conceder una condonación temporal de la renta arrendaticia de un 50%. En caso de optar el arrendador por la condonación temporal, esta se extenderá *durante el estado de alarma, sus prórrogas y hasta cuatro meses después de la finalización de aquel*, si la situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19 continuara durante dichos cuatro meses tras la finalización del estado de alarma. Lo que significa que si solo persistiera durante uno o dos meses después, a solos dichos meses alcanzaría la reducción de la renta en un 50% (art. 4.2 RD-Ley 11/2020). Si el arrendador optara por la aplicación de la moratoria o nada respondiera a la solicitud, *la renta quedaría automáticamente aplazada a partir de la mensualidad siguiente a la formulación de la solicitud*. El aplazamiento se extendería *hasta la finalización del estado de alarma, sus prórrogas e incluso hasta cuatro meses más*, siempre que durante ellos persistiese la situación de vulnerabilidad²².

Lo expuesto es lo que se desprende del artículo 4.2 del Real Decreto Ley 11/2020, inalterado desde su publicación.

«2. En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborales, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

a) *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, con un máximo en todo caso de cuatro meses.*

b) *Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del*

contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses».

Ahora bien, solo caben dos interpretaciones posibles de esta norma tras la reforma operada por el Real Decreto Ley 30/2020, de 29 de septiembre en su artículo 4.1, o bien que la moratoria solo puede extenderse hasta el 31 de enero de 2021 (y que el art. 4.2 hace referencia *al estado de alarma que motivó su publicación, máxime cuando ha habido una interrupción del estado de alarma y la norma se refería al «estado de alarma decretado [anteriormente] por el Gobierno»*) o bien que el artículo 4.2 del Real Decreto Ley 11/2020 hace referencia ahora al nuevo estado de alarma decretado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y sus prórrogas hasta el 8 de mayo de 2021. Esta última opción, beneficiosa para el arrendatario vulnerable, resulta peligrosa en términos de libertad (valor superior del ordenamiento jurídico según el art. 1.1 de la Constitución) y de seguridad jurídica (principio garantizado por la Constitución en el artículo 9.3), pues al incluir como elemento sistemático de interpretación el concepto «estado de alarma» (o sea, «cualquier estado de alarma», lo que no decía literalmente el art. 4.2 RD-Ley 11/2020) parece presuponer que el estado de alarma podrá «normalizarse» como estado habitual del ordenamiento jurídico español, «normalizando» la excepción al texto constitucional.

Por otro lado, como he indicado antes hay que tener en cuenta que el primer estado de alarma finalizó el día 20 de junio a las 24 horas, pero que el Real Decreto Ley 16/2020, vigente desde el 30 de abril de 2020, amplió el plazo de solicitud de la moratoria de un mes a *tres meses*, concluyendo, por lo tanto, el 2 de julio de 2020 (disposición final cuarta RD-Ley 16/2020), por lo que desde el 21 de junio de 2020 hasta el 2 de julio de 2020 la solicitud de moratoria con arreglo al artículo 4 Real Decreto Ley 11/2020 ya planteaba problemas de interpretación, aunque podía entenderse que la moratoria se extendería solo hasta los 4 meses posteriores a la finalización del primer estado de alarma (o sea, hasta el 20 de octubre de 2020).

Como la disposición final novena.2 del Real Decreto Ley 26/2020 *amplió el plazo hasta el 30 de septiembre de 2020* y este real decreto ley entró en vigor, de acuerdo con su disposición final decimosexta, el 9 de julio de 2020, como señala LOSCERTALES FUERTES y he indicado antes, desde el 3 de julio de 2020 hasta el 8 de julio de 2020 hubo un lapso temporal durante el cual esta medida no pudo aplicarse por no estar vigente, lo que aumenta la confusión en el operador jurídico²³.

A partir del 9 de julio, la medida pudo volver a solicitarse considerándose que el aplazamiento se produciría hasta el 20 de octubre de 2020.

Al publicarse el Real Decreto Ley 30/2020, de 29 de septiembre, con vigencia desde el 30 de septiembre, que amplió el plazo de solicitud hasta el 31 de enero de 2021, lógicamente la interpretación congruente era que el aplazamiento de mensualidades podía tener lugar hasta el 31 de enero de 2021 (pues ya no tenía sentido considerar la fecha de 20 de octubre, cuando podían plantearse solicitudes de moratorias posteriores).

Y teniendo presente que el nuevo estado de alarma entró en vigor el día 25 de octubre de 2020, parece que lo más razonable (dentro de este auténtico caos legislativo) es entender que el aplazamiento se extenderá solo hasta el 31 de enero de 2021, ya que no se ha modificado el artículo 4.2 Real Decreto Ley 11/2020, que sigue refiriéndose al estado de alarma vigente a su entrada en vigor.

Si bien, publicado el Real Decreto Ley 37/2020, que modifica el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, haciendo mención expresa del nuevo estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020 y prorrogado por el Real Decreto 956/2020, habría argumentos también para una interpretación sistemática (art. 1 en relación con el artículo 4 RD-Ley 11/2020), *pero teniendo presente que esta modificación está vigente desde el 23 de diciembre de 2020 y que por lo tanto solo sería aplicable, en su caso, a las moratorias solicitadas a partir de dicha fecha, pero no a las anteriores.*

Las mensualidades aplazadas *se abonarán de forma fraccionada durante al menos tres años* (la concesión de un plazo de abono mayor, por lo tanto, es opcional) a contar desde la finalización de la moratoria. Ahora bien, dicho abono debería producirse en todo caso *dentro de la vigencia del contrato o de su prórroga legal o tácita*. De manera que si el contrato o su prórroga legal concluyeran antes del periodo de tres años, la parte arrendadora puede cargar en la renta de cada mes los fraccionamientos correspondientes para que las mensualidades aplazadas terminen de abonarse en el mes de expiración del contrato. Este prorrateo de las mensualidades aplazadas tendrá que ser comunicado por el arrendador al arrendatario. Y deberá desglosarse en los recibos de cada mensualidad. Si el aplazamiento se produjera en el periodo de prórroga tácita, el prorrateo de mensualidades podrá alcanzar hasta la expiración de la prórroga tácita [art. 4.2.b) RD-Ley 11/2020].

También es posible que las rentas aplazadas al arrendatario vulnerable deban abonarse prácticamente al final del periodo de prórroga extraordinaria de 6 meses del contrato de arrendamiento establecido en el artículo 2 del Real Decreto Ley (art. 2 en relación con art. 4). Así, podría solicitarse tanto prórroga extraordinaria como moratoria a un gran tenedor.

En todo caso, los aplazamientos de renta no devengan intereses a favor del arrendador ni cabe establecer ninguna penalización al arrendatario por el hecho de la moratoria.

Ahora bien, como el arrendatario en situación de vulnerabilidad puede acceder al programa de ayudas de financiación del artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición del arrendatario *quedará sin efecto la moratoria y el fraccionamiento de cuotas*, por lo que en dicha mensualidad deberá abonar todas las rentas anteriores aplazadas (mediante la financiación recibida) y abonar en lo sucesivo regularmente su renta (art. 4.4 RD-Ley).

La norma solo se refiere a arrendamientos de vivienda habitual suscritos al amparo de la Ley 29/1994 (lo mismo ocurre en el caso del artículo 8 del Real Decreto Ley 11/2020). Según FUENTES-LOJO RIUS «en este caso, no parece un error del legislador, pues dicha exclusión puede tener su fundamentación en que, por norma general, estamos ante contratos con rentas que están muy por debajo de mercado... Pero tampoco se hace referencia a ello en la exposición de motivos, lo cual nos mantiene en la duda...» de si las medidas de los artículos 4 y 8 se aplican también a los arrendamientos sujetos al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964²⁴.

De acuerdo con el artículo 4.3 del Real Decreto Ley 11/2020 «lo dispuesto en los dos apartados anteriores resultará de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda, derivado del Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios²⁵.

V. AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN (PRÉSTAMOS AVALADOS Y SUBVENCIONADOS POR EL ESTADO)

Como explicamos en un trabajo anterior²⁶, las ayudas transitorias de financiación (préstamos avalados y subvencionados por el Estado), se encuentran reguladas en el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, desarrollado por la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del 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 (BOE 1 de mayo de 2020). Esta orden ministerial entró en vigor el 1 de mayo de 2020 (disposición final de la misma)²⁷.

De acuerdo con el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020 y su desarrollo por la citada Orden TMA/378/2020, las ayudas transitorias de financiación, o préstamos avalados y subvencionados por el Estado para arrendatarios de viviendas habituales localizadas en todo el territorio español, serán prestadas por las entidades de crédito adheridas a la «línea de avales arrendamiento COVID-19». Dichas entidades deberán conceder préstamos a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica según el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, o que entren dentro del ámbito subjetivo de aplicación del artículo 4 de la Orden TMA/378/2020, que considera *también* vulnerable al arrendatario cuya unidad familiar tenga en el mes anterior a la solicitud, *ingresos inferiores a cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual*.

Para que las entidades financieras otorguen estos créditos, el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020 autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, desarrolle una línea de avales por un plazo de 14 años. Es decir, el Estado será avalista o fiador frente a las entidades financieras del abono por los arrendatarios de estos créditos. La fianza es subsidiaria al no establecerse expresamente la solidaridad (arts. 1822, 1830 y 1831 del Código civil y artículo 11.5 de la Orden TMA/378/2020). Los créditos recibidos por los arrendatarios deben destinarse al pago de la renta de la vivienda habitual²⁸.

No todas las entidades de crédito están obligadas a conceder estos préstamos sino solo aquellas entidades de crédito *sometidas a la supervisión del Banco de España* (art. 6.1 de la Orden TMA/378/2020) *siempre que estén adheridas a la línea de avales antes mencionada*. Los préstamos concedidos serán gestionados con la colaboración del Instituto de Crédito Oficial que, a tal fin, suscribirá un convenio con el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, al que se adherirán las entidades de crédito que vayan a conceder estos préstamos²⁹.

Para constituirse en prestatario no será exigible hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, o con la Seguridad Social, ni al corriente de pago de obligaciones por reintegro de otras subvenciones. Sí que es obligatorio aportar los documentos que se relacionan en el artículo 5 de la Orden TMA/378/2020 y la solicitud de préstamo con arreglo al modelo oficial (Anexo I de la mencionada Orden). En todo caso, incluida en el modelo de solicitud, debe aportarse la declaración responsable del arrendatario relativa al cumplimiento de los requisitos subjetivos señalados en el artículo 4 de la Orden TMA/378/2020, *con mención expresa de que los ingresos de la unidad familiar son inferiores a 5 veces el IPREM en el mes anterior a la solicitud de la ayuda y de que la renta arrendaticia más los gastos y suministros básicos, correspondientes también al mes anterior a la*

solicitud del préstamo, resulta superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos de la unidad familiar, así como a las circunstancias sobrevenidas que suponen la reducción de ingresos a que se refiere el apartado a) del artículo 4.1 de la Orden. Esta declaración podrá sustituir la aportación de *algunos* de los documentos señalados en el artículo 5, letras a), b), c) y d) de la Orden TMA/378/2020, o sea, no la de todos los documentos, siempre que se incluya la justificación expresa de los motivos que impidan tal aportación, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19 y siempre que los documentos aportados junto con la declaración responsable permitan a la entidad de crédito cumplir con su obligación de comprobar la vulnerabilidad del potencial prestatario (arts. 8.3 y 11.3 de la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril). Finalizado el estado de alarma y sus prórrogas, el arrendatario-prestatario dispondrá de un plazo de tres meses para aportar los documentos restantes a la entidad de crédito.

En caso de ser varios los titulares del contrato de alquiler, será obligatorio que todos ellos formalicen el contrato de préstamo asumiendo de forma solidaria las obligaciones derivadas del mismo.

El préstamo será compatible con cualquiera de las ayudas al alquiler reguladas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y, específicamente, con las reguladas en el artículo 10 del Real Decreto Ley 11/2020 (sin perjuicio de que estas últimas hayan de destinarse, en su caso, a la amortización del préstamo).

El préstamo, en la redacción inicial de la orden ministerial, debía ser solicitado por el arrendatario a la entidad de crédito antes del 30 de septiembre de 2020 y formalizarse antes del 31 de octubre de 2020. Pero de acuerdo con el artículo 8.1 de la misma «a propuesta de la comisión de seguimiento prevista en el convenio entre el MITMA y el ICO, mediante orden ministerial, estos plazos podrán prorrogarse hasta el 30 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020, respectivamente». Efectivamente dicha prórroga se produjo mediante Orden TMA/924/2020, de 29 de septiembre (vigencia de 1 de octubre de 2020, según su apartado tercero).

Posteriormente y amparándose en el artículo 8.1 de la Orden TMA/378/2020 y en el apartado c) de la Estipulación segunda del Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (*o sea, sin base legal, pues la posibilidad de prórroga se refería a 30 de noviembre de 2020 para solicitar los préstamos y 31 de diciembre de 2020 para su formalización*), la Orden TMA/1134/2020, de 30 de noviembre (vigencia 2 de diciembre), ha establecido que el plazo para solicitar dichos préstamos se extiende hasta el 31 de mayo de 2021 y que dicho plazo podrá ser prorrogado hasta el 31 de agosto de 2021 mediante orden ministerial y previa propuesta de la comisión de seguimiento del mencionado convenio. Igualmente se indica que el plazo para formalizar los préstamos se extiende hasta el 30 de junio de 2021, pudiendo ser prorrogado hasta el 30 de septiembre de 2021 por el mismo medio³⁰.

Esta prórroga del plazo para la solicitud de préstamos también avalaría la interpretación de que la moratoria puede solicitarse hasta el fin del nuevo estado de alarma.

Los préstamos se registrarán por el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020 y por la Orden TMA/378/2020 que lo desarrolla, así como supletoriamente por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y su reglamento; la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (art. 2.2 de la Orden TMA/378/2020).

Desde la formalización del préstamo, este contará con la total cobertura del aval del Estado (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) y con

una subvención por todos los gastos e intereses del préstamo con cargo a dicho ministerio³¹.

Los gastos e intereses del préstamo no podrán superar el importe resultante de aplicar una Tasa Anual Equivalente del 1,5 %, comprendiendo los gastos que se devenguen desde la solicitud del préstamo hasta su cancelación (art. 6.2 y 8.4 de la Orden TMA/378/2020). El Instituto de Crédito Oficial adelantará a las entidades de crédito la bonificación de gastos e intereses y posteriormente, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana abonará al Instituto de Crédito Oficial el importe de dicha bonificación.

La cuantía del préstamo, de acuerdo con el artículo 7 de la Orden TMA/378/2020, podrá alcanzar hasta el 100% del importe de seis mensualidades (según lo pactado en el contrato de arrendamiento de vivienda habitual vigente o en la novación modificativa verificada con arreglo a los artículos 4 y 8 del Real Decreto Ley 11/2020), con un máximo de 5400 euros, a razón de un máximo de 900 euros por mensualidad.

Las seis mensualidades financiadas podrán estar temporalmente comprendidas entre el 1 de abril de 2020 y los 6 meses siguientes a la firma del préstamo. Tampoco pueden ser posteriores al fin de vigencia del contrato de arrendamiento o sus prórrogas [en coherencia con lo dispuesto en el artículo 4.2.b) del Real Decreto Ley 11/2020 en relación con su art. 2].

El plazo de amortización inicial podrá ser de hasta 6 años y podrá pactarse un periodo de carencia de principal de seis meses. Una vez transcurridos los tres primeros años desde la concesión del préstamo y con anterioridad a los últimos seis meses del plazo, podrá pactarse entre prestatario y entidad crediticia una única prórroga de 4 años del plazo de amortización inicial hasta completar 10 años, siempre que se acredite ante la entidad de crédito, en el momento de solicitar la prórroga, que persiste la situación de vulnerabilidad según el artículo 4 de la Orden TMA/378/2020.

El arrendatario podrá amortizar anticipadamente el préstamo (de forma total o parcial) sin que ello le genere gastos o comisiones. El aval otorgado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se mantendrá hasta el último plazo de amortización pactado y 180 días más.

El arrendatario deberá proceder a la amortización anticipada del préstamo si hubiera incurrido en falsedad, ocultación o inexactitud relevante al presentar los documentos o la declaración responsable a que se refiere el artículo 4 de la Orden TMA/378/2020.

En el momento de formalizar el préstamo, la entidad de crédito deberá cumplimentar el formulario previsto en el Anexo II de la Orden TMA/378/2020 y remitirlo al Instituto de Crédito Oficial, *verificando con carácter previo a la concesión y formalización del préstamo el cumplimiento de los requisitos subjetivos del artículo 4 Orden TMA/378/2020*. Con ocasión del otorgamiento del préstamo, la entidad de crédito no podrá exigir al interesado la contratación de ningún producto o servicio adicional.

La entidad de crédito *abonará las cantidades prestadas directamente al arrendador, previa comunicación al arrendatario-prestatario* (art. 9.1 OM). El abono se realizará con una periodicidad mensual, salvo que se acuerde una periodicidad distinta con el arrendatario prestatario (en función de lo pactado en el contrato de arrendamiento o en la novación modificativa pactada con arreglo al artículo 4 y 8 RD-Ley 11/2020) y, en su caso, de acuerdo con el artículo 9.2 Orden TMA/378/2020, o sea, con un pago inicial que comprenda las mensualidades devengadas y no pagadas desde el 1 de abril de 2020 hasta la firma del contrato

de préstamo (lo que impedirá que el arrendador pueda presentar demanda de desahucio).

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá verificar en todo momento que los préstamos se han otorgado a arrendatarios que cumplan los requisitos del artículo 4 de la Orden TMA/378/2020 y que su importe se ha destinado a la finalidad para la que se otorgaron. Si comprobase, de acuerdo con la documentación aportada al formular la solicitud, que el arrendatario no cumplía los requisitos para obtener el préstamo en el momento de su concesión por la entidad de crédito, se exigirá a esta el reintegro al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de los abonos realizados por el Instituto de Crédito Oficial *en concepto de subvención de gastos e intereses, a cuyo importe se aplicará el interés de demora*.

Igualmente, si el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana comprobase que el arrendatario ha destinado el importe del préstamo a una finalidad distinta para la que se otorgó, o ha incurrido en falsedad, ocultación o inexactitud relevante al presentar los documentos o en la declaración responsable, se cancelará por la entidad de crédito el abono de las cantidades del préstamo pendientes y el arrendatario *deberá proceder a la amortización anticipada del mismo frente a la entidad, la cual podrá exigirle el reintegro de los gastos e intereses del préstamo, aplicando a dicho importe el interés de demora* (art. 9 Orden TMA/378/2020).

Si la entidad de crédito, ante el incumplimiento del prestatario en la devolución del mismo y una vez ejercitadas todas las acciones pertinentes (art. 7.1 CC), ejecutara el aval, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana solicitará al arrendatario *el reintegro de los gastos e intereses satisfechos por el préstamo, aplicando a dicho importe el interés de demora*, lo que supone un incentivo para que el prestatario cumpla sus obligaciones con la entidad prestamista (art. 11.5 Orden).

Podrán solicitar estos créditos en las condiciones indicadas los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida de acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020. Y también los arrendatarios que no pudieron alcanzar un acuerdo de modificación de las condiciones contractuales con su arrendador (art. 8.3 RD-Ley 11/2020), siempre que aun no encontrándose en la situación descrita en el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, entren dentro de los criterios fijados por la referida orden ministerial (art. 8.3 en relación con el artículo 9.3 del Real Decreto Ley 11/2020 y artículo 4 de la Orden TMA/378/2020).

VI. AYUDAS DIRECTAS DEL ESTADO A INQUILINOS CON DIFICULTADES PARA DEVOLVER LAS AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN

El artículo 10 del Real Decreto Ley 11/2020 prevé la incorporación al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, de un nuevo programa de ayudas al alquiler denominado *Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual*. A otros dos Programas modificadores del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se refieren los artículos 11 y 12 del mismo real decreto ley.

De acuerdo con la disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 11/2020, «a los nuevos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 *que se relacionan en este Real Decreto Ley, ya sea por incorporación, sustitución o modificación*, les serán de aplicación las disposiciones que, con carácter general,

se regulan en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo [por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021], *salvo las salvedades específicas reguladas en este Real Decreto Ley*».

Y de acuerdo con la disposición final décima del RD-Ley 11/2020, se habilita al titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para *modificar parcialmente* y dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

La orden ministerial que modifica parcialmente el Plan Estatal de Vivienda y a que se refieren los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto Ley 11/2020, es la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril (BOE, 11 de abril de 2020), vigente desde el día de su publicación en el BOE.

En la exposición de motivos de la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, se señala que los préstamos avalados y subvencionados por el Estado podrían resultar insuficientes para resolver las situaciones de vulnerabilidad provocadas por la epidemia del COVID-19. De ahí la incorporación en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 de este *Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual*.

El programa pretende conceder ayudas al alquiler mediante adjudicación directa a los arrendatarios de vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida derivada de la crisis sanitaria del COVID-19 *y que tengan problemas transitorios para atender al pago total o parcial del alquiler, porque no hayan solicitado el préstamo del artículo 9 RD-Ley 11/2020 (p.e., al prever la dificultad de su devolución), o que habiendo recibido y aplicado al pago de la renta dicho préstamo, se encuentran con dificultades para su devolución (art. 1 Orden TMA/336/2020)*.

Las ayudas, por lo tanto, tendrán carácter finalista y no podrán aplicarse a otro destino que al pago de la renta del alquiler o a la cancelación total o parcial de los préstamos subvencionados y avalados por el Estado.

Podrán beneficiarse de estas ayudas los arrendatarios personas físicas que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad sobrevenida definidos por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los cuales incluirán en todo caso los definidos en el artículo 5 del RD-Ley 11/2020 con los límites indicados en su apartado 3 (relativos a la falta de titularidades inmobiliarias en España). Si las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla no determinaran supuestos adicionales de vulnerabilidad, serán de aplicación los definidos en el artículo 5 del RD-Ley 11/2020. Igualmente, mientras dichas administraciones no determinen la documentación necesaria para acreditar dichos supuestos adicionales, será de aplicación el artículo 6 del Real Decreto Ley 11/2020 (arts. 2 y 3.3 de la Orden TMA/336/2020)³².

Los beneficiarios deberán acreditar además que el arrendatario y las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tienen parentesco con el arrendador en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad. E, igualmente, deberán acreditar que ninguna de dichas personas es socia o partícipe del arrendador (persona física o jurídica).

Si las circunstancias de vulnerabilidad sufriesen modificación, el arrendatario beneficiario estará obligado a comunicarlo al órgano competente de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla, y si este determinase que tal modificación es causa de pérdida de la ayuda, fijará en su resolución el momento en que se entiende producida la pérdida sobrevenida (con los efectos jurídicos consiguientes).

La solicitud de la ayuda, en la redacción originaria de la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, debía verificarse ante la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla en un plazo que *como máximo* se extendía hasta el 30 de septiembre de 2020, debiendo aquellas *concretar el plazo* y forma de presentación.

Pero la Orden TMA/939/2020, de 29 de septiembre, por la que se modifica la Orden TMA 336/2020, de 9 de abril, ha suprimido dicho plazo límite para solicitar la ayuda y ha decidido «someterlo simplemente a los ya establecidos con carácter general en el propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. De esta manera [indica el preámbulo de la Orden] las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla *podrán articular y adaptar las convocatorias de las ayudas de este programa a la evolución de la pandemia durante toda la vigencia de dicho Plan*».

Además, de acuerdo con la disposición adicional segunda del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en la redacción dada por el Real Decreto 1084/2020, de 9 de diciembre, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder las ayudas recogidas en dicho real decreto, y por lo tanto, *las ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, hasta el 31 de diciembre de 2022*.

La solicitud debe ir acompañada de copia del contrato de arrendamiento, con inclusión expresa del medio y forma de pago al arrendador *y de la acreditación del pago de las tres últimas mensualidades*. Es decir, la ayuda *ha de solicitarse como máximo dentro del mes siguiente a la última mensualidad abonada*, con vistas a que no haya interrupción en la percepción de la renta por el arrendador (art. 2.3 de la Orden TMA/336/2020).

La cuantía de esta ayuda será de hasta el 100 % de la renta arrendaticia, con un límite de 900 euros. Se podrá conceder por un plazo de *hasta 6 meses*, pudiendo incluirse como primera mensualidad subvencionada la correspondiente al mes de abril de 2020. La presentación de la solicitud debió producirse, en su caso, *dentro del mes de abril de 2020, si ya en aquellas fechas se produjo la dificultad para hacer frente al pago de la renta* (según lo establecido en el artículo 2.4 y 2.3 de la Orden TMA/336/2020).

En el supuesto de haber solicitado el préstamo del artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 5400 euros (art. 2.4 Orden TMA/336/2020).

La cuantía concreta de la ayuda la fijará la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla pudiendo ponderar el grado de vulnerabilidad del arrendatario y solicitar para ello el asesoramiento de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes.

La gestión de estas ayudas (que se rigen por el Real Decreto Ley 11/2020, la Orden TMA/336/2020 y el Plan Estatal de Vivienda 2018-2020), o sea, la tramitación, verificación del cumplimiento de los requisitos subjetivos, resolución de los procedimientos de concesión y abono de las ayudas corresponde a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla. El abono se realizará al beneficiario pero podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador (por cuenta del arrendatario), salvo que el beneficiario hubiera obtenido previamente un préstamo avalado y subvencionado por el Estado, coincidiendo las mensualidades y cuantías cubiertas por la ayuda directa y el préstamo, pues en este caso ya abonó la renta la entidad de crédito al arrendador *y procede ahora que el arrendatario destine la ayuda directa a la amortización del préstamo*.

En todo caso, siempre que se hubiera obtenido un préstamo del artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, la ayuda directa deberá destinarse, en primer lugar,

a amortizar el préstamo. Cancelado este, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta.

La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo avalado y subvencionado por el Estado, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo el arrendatario, incluso si fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, *siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe de la renta arrendaticia en dicho periodo.*

VII. CONCLUSIONES

I. El artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil resuelve supuestos de vulnerabilidad diversos de los que tienen su origen en los efectos de la epidemia del COVID-19, y a los que se refiere el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020.

II. En su redacción originaria el Real Decreto Ley 11/2020 no preveía la suspensión del desahucio derivado de expiración del plazo contractual por vulnerabilidad del arrendatario. Sí la contempla expresamente tras la reforma introducida por el Real Decreto Ley 37/2020.

III. Es el Estado, sobre la base de la apreciación de servicios sociales, quien decide en última instancia sobre el derecho a poseer del inmueble arrendado y cuya posesión de hecho el arrendador pretende recuperar; lo que supone convertir la propiedad en una función social al servicio de tal o cual individuo (el considerado más vulnerable) al margen de toda titularidad exclusiva y excluyente.

IV. Para que opere la suspensión, el procedimiento de desahucio por impago de rentas debe obedecer a impagos posteriores al 14 de marzo de 2020 y haberse interpuesto tras dicha fecha. En cuanto al desahucio por expiración del contrato debe obedecer a la extinción del mismo entre el 14 de marzo de 2020 y el 2 de abril de 2020, ya que a partir de dicha fecha cabe la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, tanto para arrendatarios vulnerables como no vulnerables.

V. La prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento procede respecto de todo contrato de arrendamiento de vivienda habitual (no de temporada) que finalice en el periodo comprendido entre el 2 de abril de 2020 y el 31 de enero de 2021, quedando prorrogado por 6 meses desde la fecha de vencimiento siempre que lo solicite el inquilino.

VI. No debería ser el número de inmuebles sino el valor catastral de los mismos el que determinase en su caso el concepto de gran tenedor. Con la normativa vigente son considerados grandes tenedores pequeños y medianos propietarios que necesitan de las rentas de los inmuebles para el pago de la hipoteca o como complemento de sus ingresos (pensión de jubilación).

VII. La moratoria de la renta arrendaticia o bien solo puede extenderse temporalmente (mensualidades aplazadas o condonadas parcialmente) hasta el 31 de enero de 2021 o bien hasta el 8 de mayo de 2021, haciendo una interpretación sistemática con la nueva redacción del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020 que habla del nuevo estado de alarma. Ahora bien, como la modificación del artículo 1 está vigente desde el 23 de diciembre de 2020, solo cabría aplicar dicho plazo a las moratorias solicitadas a partir de dicha fecha, pero no a las anteriores.

VIII. Los préstamos avalados y subvencionados por el Estado pueden solicitarse hasta el 31 de mayo de 2021, pudiendo formalizarse hasta el 30 de junio de 2021.

IX. Las ayudas directas del Estado a los inquilinos con dificultades para devolver los préstamos o con dificultades para el pago de la renta de la vivienda habitual podrán ser concedidas por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla hasta el 31 de diciembre de 2022, en el marco de las convocatorias del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2020). (1) Los efectos jurídicos del Coronavirus en los contratos de arrendamiento de vivienda en *Diario La Ley*, núm. 9599, 23 de marzo de 2020, 1-4.
- (2020). (2). Nuevas medidas legales en arrendamientos de vivienda por la crisis sanitaria del Coronavirus en *Diario La Ley*, núm. 9608, 6 de abril de 2020, 1-17.
- GARCÍA-VALDECASAS Y ALEX, F.J. (2020). Propuestas ante la afección de la crisis sanitaria en el arrendamiento de vivienda residencial en *Diario La Ley*, núm. 9608, 4 de abril de 2020, 1-6.
- JIMÉNEZ PARÍS, T.A. (2020). Arrendamientos de vivienda, epidemia del COVID-19 y estado de alarma. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 780, 2430-2455.
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2020) (1). El coronavirus y el pago de la renta en los arrendamientos. Disponible en <https://www.otrosi.net/contenido/coronavirus-pago-la-renta-los-arrendamientos>, 1-2.
- (2020) (2). Nuevas medidas sobre los arrendamientos de viviendas actuales. Análisis del RDL 11/2020 (BOE 31 de marzo). Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/nuevas-medidas-los-arrendamientos-viviendas-actuales-analisis-del-rdl-11-2020-boe-31-marzo>, 1-2.
- (2020) (3). Arrendamientos urbanos de vivienda durante el coronavirus. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/arrendamientos-urbanos-viviendas-coronavirus>, 1-3.
- (2020) (4). Arrendamientos urbanos y COVID-19. Preguntas y respuestas con Daniel Loscertales. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/arrendamientos-urbanos-covid-19-preguntas-respuestas-daniel-loscertales>, 11-4.
- (2020) (5). Impacto del estado de alarma en los arrendamientos urbanos de viviendas y uso distinto. I Parte. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/impacto-del-estado-alarma-los-arrendamientos-urbanos-viviendas-uso-distinto>, 1-4.
- (2020) (6). Impacto del estado de alarma en los arrendamientos urbanos de viviendas y uso distinto: II Parte. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/impacto-del-estado-alarma-los-arrendamientos-urbanos-viviendas-uso-distinto-ii-parte>, 1-4.
- (2020) (7). Impacto del estado de alarma en los arrendamientos urbanos de vivienda y uso distinto: III Parte <https://www.otrosi.net/analisis/impacto-del-estado-alarma-los-arrendamientos-urbanos-viviendas-uso-distinto-iii-parte> 1-4.
- (2020) (8). Impacto del estado de alarma en los arrendamientos urbanos de vivienda y uso distinto: IV Parte <https://www.otrosi.net/analisis/impacto-del-estado-alarma-los-arrendamientos-urbanos-viviendas-uso-distinto-iv-parte>, 1-3.
- (2020) (9). Arrendamientos Urbanos: nuevos plazos prórroga forzosa y solicitud gran tenedor. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/arrendamientos-urbanos-nuevos-plazos-prorroga-forzosa-solicitud-gran-tenedor>, 1-2.

- (2020) (10). Arrendamientos Urbanos: análisis urgente del Real Decreto Ley 30/2020. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/rdley-30-2020-modificando-el-rdley-11-2020-de-arrendamientos-de-viviendas>, 1-2.
- (2020) (11). Arrendamientos Urbanos: falta de pago de la renta y la normativa aplicable. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/arrendamientos-urbanos-falta-de-pago-renta-y-la-normativa-aplicable>, 1-5.
- MARTÍNEZ DE SANTOS, A. (2020). La suspensión del proceso de desahucio en el RDL 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 en *Diario La Ley*, núm. 9622, 1-7.
- MOLINA ROIG, E. (2020). Medidas urgentes sobre arrendamientos de vivienda del Real Decreto-ley 11/2020 para hacer frente al COVID-19 en *Diario La Ley*, núm. 9615, 1-13.
- PALÁ LAGUNA, E. (2020). Breve examen de las medidas adoptadas para los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad en *Diario La Ley*, 8 de abril de 2020, Sección Tribuna, 1-8.
- PRIETO, M. (2020). Arrendamientos de local de negocio, Estado de Alarma e impago en *Diario La Ley*, 8 de abril de 2020, Sección Tribuna, 1-3.

NOTAS

¹ JIMÉNEZ PARÍS, 2020, 2444-2445.

² *Vid.*, JIMÉNEZ PARÍS, 2020, 2432-2434. De acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, para que concurra dicha vulnerabilidad económica derivada de la epidemia del COVID-19 han de concurrir los siguientes requisitos de *forma acumulativa*: a) Que el arrendatario haya caído en situación de desempleo o expediente temporal de regulación de empleo (ERTE), o bien haya sufrido una pérdida sustancial de ingresos al reducir su jornada por motivo de cuidados, por cierre de su negocio consecuencia del estado de alarma u otras circunstancias similares que tengan su origen en la situación derivada de la epidemia del COVID-19, no alcanzando por ello el conjunto de ingresos de la unidad familiar *en el mes anterior a la solicitud de la moratoria* (o de la medida de que se trate) el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) mensual. Este límite de ingresos se incrementará: En 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo; en 0,15 veces el IPREM por cada hijo a cargo en caso de unidad familiar monoparental; en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. El límite de ingresos será de 4 veces el IPREM mensual si algún miembro de la unidad familiar tiene declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo. El límite de ingresos será de 5 veces el IPREM mensual si el arrendatario es persona con parálisis cerebral, 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 al arrendatario o a su cuidador para realizar una actividad laboral. b) Que la renta arrendaticia y los gastos y suministros básicos que deba abonar el arrendatario, todos ellos de la vivienda habitual (coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y los gastos de comunidad de propietarios, en su caso) *sean iguales o superiores al 35 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar*. A los efectos de lo previsto en este artículo el legislador entiende por unidad familiar 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, incluyendo los vinculados

por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su *cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita que residan en la vivienda*. No se entenderá que concurre la vulnerabilidad económica aunque los ingresos de la unidad familiar se encuentren dentro de los límites descritos, cuando el arrendatario o cualquiera de los miembros de la unidad familiar sean propietarios o usufructuarios de *alguna vivienda en España*. No importa pues, que se sea propietario o usufructuario de *alguna vivienda en el extranjero*, lo que supone una clara discriminación hacia la población autóctona en beneficio de la población foránea. Se exceptúa el caso de que la vivienda que se ostenta en propiedad en España lo sea en comunidad romana derivada de una partición hereditaria. Esto es, se ostenta solo una cuota de la cotitularidad de *un inmueble*. Si lo que se ostentasen fuesen las cotitularidades de varios inmuebles parece que el supuesto también determinaría la ausencia de vulnerabilidad. Ahora bien, no impedirá la consideración de la situación de vulnerabilidad económica, el que siendo el arrendatario titular de una vivienda en propiedad o en usufructo, acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o causa ajena a su voluntad, o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular (el arrendatario) o de alguno de los miembros de la unidad familiar. De acuerdo con el precepto legal, como el cónyuge separado legalmente o divorciado no forma parte de la unidad familiar, los ingresos de este no cuentan a efectos de determinar si el arrendatario con hijos a su cargo (tiene su custodia) alcanza o no el límite de tres veces el IPREM mensual. Igualmente, tampoco se tendría en cuenta la vivienda titularidad del arrendatario que es ocupada por el cónyuge separado o divorciado. De lo cual resulta que los hijos de familias estructuradas (numerosas o no) y cuyos padres superen el límite del IPREM (aunque sea por pequeña diferencia) quedan fuera de las ayudas previstas en el Real Decreto Ley en *clara discriminación negativa respecto de los hijos de familias desestructuradas*. Por otro lado, el cónyuge separado legalmente, arrendatario, que no tiene los hijos a cargo (no tiene su custodia), y en cuya vivienda en propiedad vive su cónyuge con los hijos a cargo (tiene su custodia), al no constituir unidad familiar en los términos del Real Decreto Ley 11/2020, podría quedar fuera de las ayudas previstas, cuando es posible que sea autónomo (obligado al cierre), o sujeto a un ERTE o en situación de desempleo y deudor de pensiones alimenticias y tal vez, de pensión compensatoria. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020 se acreditará por el arrendatario presentando los documentos relacionados en el artículo 6. En todo caso, de acuerdo con el artículo 7 del Real Decreto Ley, si el arrendatario se hubiese beneficiado de una moratoria de la renta o de ayudas públicas directas sin reunir los requisitos prevenidos en el artículo 5, será responsable de los daños y perjuicios que se hubieran podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de poder incurrir en responsabilidades de otro orden (penal, administrativo...). El importe de los daños, perjuicios y gastos que deba abonar no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido. En la misma responsabilidad se incurrirá si el arrendatario buscase situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas del Real Decreto Ley 11/2020 (art. 7.2).

³ En este mismo sentido se pronuncia LOSCERTALES FUERTES, en artículo anterior a la reforma verificada por el Real Decreto Ley 37/2020, quien señala «por todo ello y sin perjuicio de las circunstancias concretas de cada uno, la realidad es que ahora mismo son cientos de miles los arrendadores que no están cobrando la renta, que, a pesar de lo que algunos dicen, más del 80% son personas físicas normales y que tienen la vivienda arrendada para el pago de la hipoteca o, incluso como complemento para el sustento diario. Estamos, por tanto, en una situación social realmente lamentable para unos y otros y no se diga que el arrendador acuda al juicio de desahucio por falta de pago, porque tal y como están las cosas, el mismo quedaría hoy paralizado... y , en el mejor de los casos, tardará muchos meses, seguramente más de un año, aparte de que el artículo 441.5 de la LEC establece que el juzgado pida información a los ... Servicios Sociales y luego, ya en la tramitación, informar al demandado de la posibilidad de acudir a los mismos. En definitiva, tiempo, mucho tiempo para el arrendador, sin garantía alguna de cobrar la deuda. Y si al final consigue que le devuelvan el piso (la cantidad de las rentas impagadas se puede dar por perdida, salvo casos excepcionales en que el arrendatario abone la misma). Por lo tanto, como

siempre he dicho, si hay posibilidad de llegar a un acuerdo entre las partes, como rebajar la renta temporalmente hasta que el arrendatario y familia vuelva a una situación normal, sería lo más aconsejable, naturalmente siempre que el mismo sea una persona responsable y así lo haya demostrado. En fin, no es fácil la situación para ninguno, pero creo que es aconsejable (en muchos casos imprescindible) esta última solución, pues, repito, el juicio de desahucio hay que dejarlo como último recurso, cuando se pueda presentar, pues no es bueno ni aconsejable para ninguna de las partes» (LOSCERTALES FUERTES, 2020 (11), 3.

⁴ El primer estado de alarma finalizó a las 24 horas del día 20 de junio de 2020, por lo que estuvo vigente desde el 14 de marzo de 2020 hasta dicha fecha. La disposición adicional segunda del Real Decreto 463/2020 establecía la suspensión de los términos y plazos previstos en las leyes procesales para todos los órdenes jurisdiccionales. El cómputo de los plazos se reanudó el 4 de junio de 2020, al derogarse dicha disposición adicional segunda por la disposición derogatoria única.1 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, alzándose la suspensión de los plazos procesales con arreglo al artículo 8 del citado real decreto, con efectos de 4 de junio de 2020. A partir de esa fecha, pues, ha sido posible presentar y tramitar demandas de juicio de desahucio por falta de pago o continuar la tramitación de los procesos suspendidos desde el 14 de marzo de 2020. La demanda de desahucio por falta de pago no ha podido, pues, interponerse desde el 14 de marzo de 2020 al 3 de junio de 2020.

⁵ FUENTES LOJO RIUS considera que «el LAJ deberá verificar que el demandado solicitante cumpla con los requisitos de vulnerabilidad del artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, y en caso de ser así, deberá decretar la suspensión del procedimiento y comunicarlo a los Servicios Sociales para que adopten las medidas que estimen oportunas...» (FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 5).

⁶ FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 5. MOLINA ROIG, 2020, 5.

⁷ Artículo 150.4 Ley de Enjuiciamiento Civil: «Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados».

⁸ LOSCERTALES FUERTES, 2020 (5), 3. En contra, MOLINA ROIG, quien considera que como la medida de suspensión de los procesos de desahucio se refiere a los derivados de los contratos de arrendamiento de vivienda, quedan incluidos en el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020 «tanto los derivados del impago de las rentas o cantidades asimiladas como los producidos por la expiración del plazo contractual» (MOLINA ROIG, 2020, 5).

⁹ El precepto no indica cuál será el plazo máximo de que dispondrá la Administración para abonar esta compensación. La disposición adicional tercera del Real Decreto Ley 37/2020 prevé que en el plazo máximo de un mes desde la entrada en vigor del mismo (mes que concluye el 23 de enero de 2021), «el Gobierno aprobará por real decreto las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, a fin de hacer frente a las compensaciones que puedan proceder en su ámbito territorial según lo establecido en los artículos 1 y 1 bis [del Real Decreto Ley 11/2020]. En el mismo real decreto se establecerá el procedimiento que se seguirá para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes [de compensación]».

¹⁰ Real Decreto Ley 11/2020. Disposición final decimotercera. Entrada en vigor: «El presente Real Decreto Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado [1 de abril de 2020] a excepción del artículo 37...».

¹¹ LOSCERTALES FUERTES, 2020 (7), 3. Señala FUENTES-LOJO RIUS que «si bien la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma..., declaró la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y sus prórrogas, no debe confundirse dicha suspensión con los plazos de cumplimiento de las obligaciones contractuales arrendaticias que continúan plenamente en vigor, como puede ser el pago de la renta, o la obligación de desalojar la vivienda al vencimiento del contrato de arrendamiento. Para evitar la problemática derivada del vencimiento de los contratos de arrendamiento de vivienda durante la crisis sanitaria y la frágil situación en la que podrían verse abocadas las familias cuyos contratos venzan en estos momentos tan

difíciles ... [se prevé] ...una prórroga legal extraordinaria de hasta 6 meses de duración para aquellos contratos cuya prórroga legal —ya sea la obligatoria del artículo 9 LAU o la tácita del artículo 10— venza entre el periodo comprendido desde la entrada en vigor del RD-Ley y hasta... [el 31 de enero de 2021]..., de tal forma que se evita que se puedan incrementar rentas por la formalización de nuevos contratos del alquiler, así como evitar que el ciudadano tenga que buscar una alternativa habitacional por haber vencido el contrato». Aunque nada se dice respecto de los arrendamientos que venzan por finalización del plazo convencional (duración superior a la prórroga legal) o a los arrendamientos que estén en tácita reconducción (arts. 1566 y 1581 CC); ni se menciona a los contratos sujetos al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, o a este con las modificaciones introducidas por el Decreto Boyer (Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica), entiende el autor, que «no hay razón jurídica para dicha discriminación legal, por lo que debe interpretarse como una exclusión involuntaria del legislador de todos estos contratos...» (FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 3-4).

¹² Cfr., LOSCERTALES FUERTES, 2020 (2), 2.

¹³ LOSCERTALES FUERTES, 2020 (4), 1.

¹⁴ MOLINA ROIG, 2020, 7-8

¹⁵ LOSCERTALES FUERTES, 2020 (2), 2. Señala FUENTES-LOJO RIUS que «nada se dice sobre la actualización de la renta, por lo que debemos entender que la renta se podrá continuar actualizando anualmente durante la crisis sanitaria conforme al mecanismo de revisión de valores pactado en el contrato con los límites del artículo 18 LAU, que quedan inalterados» (FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 5).

¹⁶ LOSCERTALES FUERTES, 2020 (7), 1-2.

¹⁷ La disposición final novena.2 del Real Decreto Ley 26/2020 también añadió un apartado 3 y 4 a la disposición final duodécima del Real Decreto Ley 11/2020, según la cual: «3. Los criterios para la definición de vulnerabilidad económica y la acreditación de condiciones subjetivas establecidos en los artículos 5 y 6 mantendrán su vigencia *hasta los plazos establecidos en los artículos 2 y 4.1, a los efectos de las medidas incluidas en estos últimos*». De acuerdo, pues, con esta disposición final duodécima del Real Decreto Ley 11/2020, *hasta el 31 de enero de 2021 estarán vigentes los requisitos que dicho real decreto ley establece en su artículo 5 a efectos de entender que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica como efecto del COVID-19*, a los fines de obtener moratorias en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual y *prórrogas del contrato de arrendamiento. ¿Ha querido entonces el legislador, posteriormente y con efectos de 9 de julio de 2020, limitar las prórrogas de los contratos de arrendamiento a los arrendatarios vulnerables?*

¹⁸ LOSCERTALES FUERTES, 2020 (4), 1.

¹⁹ Con distinta opinión, LOSCERTALES FUERTES, 2020 (7), 2.

²⁰ LOSCERTALES FUERTES, 2020 (10), 2.

²¹ FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 12.

²² Como señala PALÁ LAGUNA «lo que no resuelve expresamente el precepto es la opción aplicable de entre esas dos —moratoria o reducción del 50% de la renta— para el caso de que el arrendador no se pronuncie en plazo por una u otra, pese al imperativo que emplea... y por tanto la obligación que tiene el arrendador de pronunciarse y comunicar al arrendatario qué es lo que decide. Parece sin embargo que, ante el silencio del arrendador, a lo que tendrá derecho el arrendatario será a la moratoria de la deuda arrendaticia en los términos indicados, como se infiere de la rúbrica de este artículo 4... y además es a la moratoria a lo que según el precepto ha de contraerse la solicitud del arrendatario» (PALÁ LAGUNA, 2020, 4).

²³ El plazo de tres meses ampliado por el Real Decreto Ley 16/2020 terminó el 30 de junio, «con lo cual se puede deducir que hasta la vigencia del nuevo Real Decreto Ley 26/2020 (vigencia de 9 de julio), contando desde el 1.º de abril, hay unos días donde no hay legislación concreta, es decir, que esa potestad del arrendatario no existía, algo verdaderamente carente de sentido y que es posible que dé lugar a disparidad de criterios» (LOSCERTALES FUERTES, 2020 (9), 2).

²⁴ FUENTES-LOJO RIUS, 2020 (2), 13.

²⁵ Al Fondo Social de Viviendas se refiere la disposición adicional primera de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, modificada por la Ley 9/2015, de 25 de mayo, de medidas urgentes

en materia concursal. El texto de dicha disposición adicional es el siguiente: «1. Se encomienda al Gobierno que promueva con el sector financiero *la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito*, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 1 de esta Ley. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban. 2. *El ámbito de cobertura del fondo social de viviendas se podrá ampliar a personas que se encuentren en circunstancias de vulnerabilidad social distintas a las previstas en el artículo 1 de esta Ley*. 3. Un cinco por ciento de las viviendas que integren el fondo se podrá destinar a personas que, siendo propietarias de su vivienda habitual y reuniendo las circunstancias previstas en los apartados anteriores, hayan sido desalojadas por impago de préstamos no hipotecarios».

²⁶ JIMÉNEZ PARÍS, 2020.

²⁷ Esta Orden Ministerial «no estará sujeta a la autorización del Consejo de Ministros, prevista en el artículo 10.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones», establece el artículo 9.4 del Real Decreto Ley 11/2020, tras su reforma por la disposición final cuarta del Real Decreto Ley 16/2020.

²⁸ Como señala LOSCERTALES FUERTES, el real decreto ley no indica qué consecuencias tiene la falta de dedicación de estos préstamos al pago de la renta (LOSCERTALES FUERTES, 2020 (2), 3). Pero sí lo detalla, como explicamos más adelante, la orden ministerial que lo desarrolla.

²⁹ El 1 de mayo de 2020 el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial suscribieron el Convenio para la gestión de los avales y de la subvención de gastos e intereses por parte del Estado en la «Línea de avales de arrendamiento COVID-19». Este convenio se publicó en el BOE el día 2 de mayo de 2020 mediante Resolución de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

³⁰ En su preámbulo la Orden TMA/1134/2020 señala: «la evolución actual de la pandemia y en consecuencia la vulnerabilidad sobrevenida que la misma pueda generar en los arrendatarios de vivienda habitual, *así como su incierta proyección en los próximos meses* [sic], *hace recomendable modificar los plazos inicialmente previstos y ya prorrogados y fijar los nuevos plazos para la solicitud y formalización de los préstamos*». La ausencia de base legal para la modificación de la Orden TMA/378/2020 entiendo que no queda subsanada por la adición a dicha orden de una disposición adicional única por el Real Decreto 1084/2020, de 9 de diciembre, según la cual: «Lo dispuesto en esta orden podrá ser desarrollado o modificado por orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana», pues su vigencia es de 11 de diciembre de 2020.

³¹ El Real Decreto Ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia introduce mediante su disposición final cuarta, apartado tres, un párrafo en el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, según el cual «a los efectos de la aplicación de las ayudas transitorias de financiación, se establece que *en el mismo acto de concesión del préstamo por parte de la entidad de crédito de conformidad con la regulación establecida, se entenderá concedida [al arrendatario prestatario] la subvención de gastos e intereses que conlleve dicho préstamo*, por lo que no requerirá resolución de concesión del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Las ayudas en la modalidad de subvención de tipo de interés se financiarán por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con cargo a la aplicación presupuestaria... «Bonificación de gastos e intereses por concesión de préstamos a arrendatarios en situación de vulnerabilidad por el COVID-19». *Este crédito tendrá la consideración de ampliable. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la subvención se realizará «ex post» por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, conforme a la normativa de aplicación*».

³² De acuerdo con la disposición adicional quinta del Real Decreto Ley 11/2020, sobre la comprobación de los requisitos para la concesión de ayudas al alquiler del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, «los requisitos que han de cumplir los beneficiarios de cualquier ayuda al alquiler financiada con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, incluidos los del programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social

del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, *podrán ser verificados por las comunidades autónomas y por las ciudades de Ceuta y de Melilla con posterioridad a la resolución de concesión de la ayuda, quedando esta condicionada al cumplimiento de los mismos*. Las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla que como consecuencia de la comprobación de los requisitos con posterioridad a la resolución de concesión de la ayuda y, en su caso, al pago total o parcial de la misma detecten su incumplimiento, habrán de resolver la anulación o suspensión de la concesión de la ayuda desde la fecha en la que se hubiere producido el incumplimiento y solicitar, en su caso, el reintegro o devolución que procediere conforme a la normativa de aplicación».