

**MEDIDAS PARA PALIAR LOS EFECTOS ADVERSOS DEL
COVID-19 EN LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA
HABITUAL***

***MEASURES TO REDUCE THE ADVERSE EFFECTS OF COVID-19 ON
RENTALS OF USUAL HOUSING***

Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 12 bis, mayo 2020, ISSN: 2386-4567, pp. 444-457

* El presente trabajo ha sido elaborado en el marco del proyecto de investigación titulado "Responsabilidad civil profesional y protección de los consumidores", con referencia DER 2017-85129-P, concedido por el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad (AEI/FEDER, UE) y del que es Investigador Principal el prof. Dr. Jesús Estruch Estruch.



Pedro
CHAPARRO
MATAMOROS

ARTÍCULO RECIBIDO: 8 de mayo de 2020

ARTÍCULO APROBADO: 10 de mayo de 2020

RESUMEN: El presente trabajo aborda las medidas adoptadas por el Gobierno español para tratar de proteger a los arrendatarios que se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad económica a causa de la crisis sanitaria del COVID-19, estudiándose, en especial, la moratoria del pago de la renta.

PALABRAS CLAVE: COVID-19; arrendamientos de vivienda habitual; situación de vulnerabilidad económica; desahucio; prórroga extraordinaria; condonación parcial; moratoria; microcréditos.

ABSTRACT: *This paper analyse the measures adopted by the Spanish Government to try to protect tenants who are in a situation of special economic vulnerability due to the health crisis of COVID-19, studying, in particular, the moratorium on the payment of the rent.*

KEY WORDS: *COVID-19; rental of usual housing; situation of economic vulnerability; eviction; extraordinary extension; partial write-off; moratorium; microcredits.*

I. De entre las devastadoras consecuencias económicas que ha traído consigo la crisis sanitaria del COVID-19 se encuentra, como no puede ser de otro modo, la relativa a la satisfacción de la renta por parte de quienes no disponen de una vivienda propia. Desde luego, la paralización económica del país durante el estado de alarma decretado ha afectado, antes que a nadie, a aquellos que viven de alquiler. La fórmula es muy simple: del sueldo que perciben los arrendatarios, deben destinar una parte (sustancial) al pago de la renta; si no perciben nada, no pueden pagar la renta. Y si no pagan la renta, están incumpliendo con la obligación principal del contrato, con las consecuencias que de ello se pueden seguir.

En cualquier caso, a nadie se le escapa que el COVID-19 ha sido sólo la punta del iceberg. Es decir, ha sido el motivo final por el que muchos arrendatarios no han podido cumplir con la obligación de pago de la renta, pero no el primero, ni el único. A propósito de esto, merece la pena ampliar las miras y contextualizar la cuestión en sus verdaderos términos. Y es que, a causa de la crisis financiera del año 2008, la situación laboral en España de un tiempo a esta parte se ha caracterizado por la precarización de los empleos y de los salarios, lo que ha ocasionado una pérdida de poder adquisitivo de los ciudadanos españoles que se ha cronificado en el tiempo, hasta el punto de afirmar los expertos que la generación de los *millenials* (nacidos entre 1980 y 1996) será la primera generación que tenga un nivel de vida peor del que disfrutaron sus padres; si bien, como contrapeso, gozarán de un avance respecto a generaciones anteriores en términos sociales o de igualdad. Estas afirmaciones se pueden contrastar con un hecho cierto e indiscutido: en muchos casos, la pensión de los abuelos ha sido el sostén (junto a las ayudas sociales) de un gran número de familias españolas.

Lo anterior, llevado al terreno de la vivienda, genera una situación dramática. Evidentemente, no tener empleo, o tener un empleo precario, supone la imposibilidad de poder ahorrar. Ello implica, a su vez, que quien no tiene ahorros, pero al mismo tiempo se quiera independizar, haya de verse abocado necesariamente al mercado del alquiler. Mercado del alquiler que, como es bien sabido, ha experimentado un incremento de precio alarmante en las grandes ciudades españolas: manteniéndose constante la oferta de inmuebles en alquiler, cuanto mayor sea la demanda, mayor será su precio. Es decir, al haber una mayor demanda (consecuencia de la imposibilidad para acceder a una vivienda en propiedad derivada de la falta de ahorro de las familias y de las exigentes

• **Pedro Chaparro Matamoros**

Profesor Ayudante Dr. de Derecho Civil de la Universitat de València. Correo electrónico: pedro.chaparro@uv.es.

condiciones de financiación bancaria), el precio de la renta sube. Y si sube el precio del alquiler, los arrendatarios deberán destinar un mayor porcentaje de su sueldo al pago de la renta. Si partimos de un sueldo modesto, el resultado es previsible: si una gran parte del mismo se destina al pago de la renta, no habrá capacidad de ahorro, y si no hay ahorro, la persona “vive al día”, por lo que no tiene capacidad de reacción ante cualquier imprevisto.

La situación expuesta ha llevado al ejecutivo a dictar una serie de medidas recogidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Se trata de un instrumento mediante el cual el Gobierno trata de poner remedio a la situación económico-laboral provocada por las medidas sanitarias de contención adoptadas, concediendo apoyo a las familias y colectivos más vulnerables a las consecuencias económicas de la epidemia.

2. Una de las primeras cuestiones del Real Decreto-ley que suscitó controversia fue la relativa a la de su ámbito de aplicación, del que quedaron excluidos los arrendamientos de local de negocio (arrendamientos para uso distinto del de vivienda); los cuales, sin embargo, y ante la presión social, fueron contemplados en el posterior Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Por tanto, el Real Decreto-ley limita su protección a los arrendamientos de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.'94, en adelante). A este respecto, el art. 5 establece los criterios para considerar a una persona en situación de vulnerabilidad económica, que se han de cumplir conjuntamente:

a) Una “pérdida sustancial de ingresos” en el mes anterior a la solicitud de la medida de que se trate, como consecuencia de pasar el arrendatario a estar en situación de desempleo, de Expediente Temporal de Regulación de Empleo (E.R.T.E.), haber reducido su jornada por motivo de cuidados (en caso de ser empresario) o de otras circunstancias similares (art. 5.1.a).

Esta pérdida sustancial de ingresos se materializa en que el conjunto de ingresos de los miembros de la unidad familiar no ha de superar:

i) Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante I.P.R.E.M.). El I.P.R.E.M. mensual vigente para el año 2020 está fijado en 537'84 euros, por lo que el límite que no se ha de rebasar asciende a 1.613'52 euros.

ii) Con carácter especial, el límite se incrementará con base a diferentes parámetros. Así:

- El límite se incrementará en 0'1 veces el I.P.R.E.M. por cada hijo a cargo en la unidad familiar:

- El límite se incrementará en 0'15 veces el I.P.R.E.M. por cada hijo a cargo en el caso de unidad familiar monoparental.

- El límite será de 4 veces el I.P.R.E.M., sin perjuicio del incremento que corresponda en caso de tener hijos a cargo, cuando alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

- El límite será de 5 veces el I.P.R.E.M., cuando el arrendatario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%; o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Junto a la pérdida sustancial de ingresos, se ha de dar cumulativamente un segundo requisito: que la renta, más los gastos y suministros básicos (electricidad, gas, calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios), resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar (art. 5.1.b).

Por excepción, las medidas contempladas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (que explicaremos posteriormente), no se aplican cuando el arrendatario o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que reside en la vivienda habitual arrendada sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, por considerarse que en dicho caso no existe situación de vulnerabilidad (art. 5.3).

Por lo demás, el art. 6 contempla la documentación exigida acreditativa de las circunstancias de vulnerabilidad económica; mientras que el art. 7 se refiere a la responsabilidad en la que incurre el arrendatario que se haya tratado de beneficiar de las medidas previstas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, sin reunir los requisitos exigidos en el art. 5. Desde luego, la posibilidad de fraude existe desde el momento en que el art. 6.2 permite solicitar la medida a que se desee acoger el arrendatario aun cuando no pudiese aportar los documentos exigidos en

el art. 6.1, los cuales podrá sustituir por “una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación”.

En caso de acogerse a alguna de las medidas previstas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, sin tener derecho a ello, el art. 7.1 dispone que el arrendatario será “responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar”. También responderá cuando la situación de vulnerabilidad o el mantenimiento en ella sea consecuencia de una actuación voluntaria y deliberada, por la cual el arrendatario persiga la aplicación de las medidas reguladas en el presente Real Decreto-ley (art. 7.2).

3. Habiendo analizado ya quién puede beneficiarse del paquete de medidas que contiene el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, cabe abordar ahora cuáles son las medidas relativas al arrendamiento de vivienda habitual.

a) La primera medida contemplada es la suspensión del procedimiento de desahucio y de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional. Así, el art. 1.1 señala que, “Una vez levantada la suspensión de todos términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio [...] 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 sobrevinida 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”.

Asimismo, cuando la paralización del procedimiento de desahucio afectara al arrendador que también se hubiera visto inmerso en una situación de vulnerabilidad social o económica a consecuencia del COVID-19, “el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar” (art. 1.4). Ésta es, precisamente, una de las “medidas de equilibrio” a que se refiere la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, tendentes a evitar que

la resolución de la situación de los arrendatarios traslade la vulnerabilidad a los arrendadores que sean pequeños propietarios.

b) En segundo lugar, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, prevé la prórroga extraordinaria, a instancias del arrendatario, y por un plazo máximo de seis meses (durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor), de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la L.A.U.'94, cuya prórroga forzosa o tácita expirasen en el periodo comprendido entre la entrada en vigor de dicho Real Decreto-ley, esto es, el 2 de abril de 2020, y los dos meses posteriores a la finalización del estado de alarma decretado en España (art. 2); *dies ad quem* que, a fecha de cierre del presente trabajo, todavía no es conocido, tras haberse aprobado en el Congreso de los Diputados la cuarta prórroga del estado de alarma, que estará vigente, como mínimo, hasta las 00.00 horas del día 24 de mayo de 2020 (Real Decreto 514/2020, de 8 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19).

En cualquier caso, esta posibilidad de prorrogar extraordinariamente el contrato por un plazo máximo de seis meses queda a expensas de la voluntad del arrendador (“deberá ser aceptada por el arrendador”, dice el art. 2), con lo cual la eficacia protectora de la norma resulta gravemente comprometida. Es evidente que una norma que somete su aplicación a la voluntad de una de las partes no está diciendo nada a que no autorice la autonomía privada de los contratantes.

Sea como fuere, obsérvese que el precepto no exige, para su aplicación, que el arrendatario acredite que se encuentra en una especial situación de vulnerabilidad social o económica, por lo que la prórroga extraordinaria cumpliría no tanto una función de protección social o económica (como así lo demuestra el hecho de que durante la prórroga extraordinaria no se prevé ninguna medida relativa al aplazamiento del pago de la renta), sino de mera protección habitativa del arrendatario, habida cuenta las dificultades existentes para encontrar un nuevo inmueble en el que alojarse como consecuencia del cierre temporal de las agencias inmobiliarias y de las restricciones de movilidad impuestas por las medidas sanitarias de contención; siendo evidente, por lo demás, que una eventual mudanza podría ser un foco de contagio. Desde esta perspectiva, la adopción de la medida prevista en la norma constituiría, más bien, una medida de satisfacción de la necesidad habitativa por motivos sanitarios y de restricciones a la movilidad, y no tanto por motivos sociales o económicos.

c) Una tercera solución contemplada en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, es la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de

vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19 (art. 3); esto es, la posibilidad de que el arrendatario afectado económicamente por el COVID-19 pueda beneficiarse de un aplazamiento de la obligación de pago de la renta.

En este sentido, el art. 4 establece un régimen distinto en función de si el arrendador es un “gran tenedor” (entendiéndose 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 1.500 m²) o de una empresa o entidad pública de vivienda; o si, por el contrario, se trata de un pequeño propietario.

En el primer caso, esto es, tratándose de arrendadores que sean “grandes tenedores” o empresas o entidades públicas de vivienda, el arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar del arrendador, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (es decir, hasta el 2 de julio de 2020), “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” (art. 4.1).

Cuando ese acuerdo no se hubiese producido ya, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las dos siguientes alternativas:

i) Una reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma 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 (art. 4.2.a).

ii) Una moratoria automática en el pago de la renta que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma 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.

La implementación de esta medida se lleva a cabo mediante un aplazamiento de la renta a partir de la siguiente mensualidad a abonar después del inicio de la vigencia del estado de alarma, cuyo importe (con el máximo de las cuatro mensualidades), se fraccionará durante al menos tres años, que se computarán a partir del momento en el que se supere la situación de vulnerabilidad económica o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses 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 (art. 4.2.b).

La norma deja algunos extremos sin atar. De entre ellos, hay algunos que saltan a la vista sin un especial estudio de la misma. Por ejemplo, ¿cómo se puede compatibilizar el fraccionamiento del importe de las mensualidades debidas durante un periodo mínimo de tres años con una duración restante del contrato de arrendamiento inferior a tres años, teniendo en cuenta que el precepto exige que el fraccionamiento tenga lugar durante el periodo en que continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas? Parece evidente que, en caso de que la duración restante del contrato de arrendamiento sea inferior a 36 mensualidades, el pago de las rentas aplazadas deberá fraccionarse entre las mensualidades restantes, sean éstas las que fueren.

Yendo un poco más allá, cabría plantearse si la condonación parcial o la moratoria del pago de la renta se extienden también al eventual fiador o avalista del arrendatario que no se encontrara en una situación de vulnerabilidad. La respuesta negativa a tal interrogante se puede deducir de la aplicación analógica a tal supuesto de los arts. 8.2 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, y 21.2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, los cuales prevén, respectivamente, que la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual y la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria se extiende también a los fiadores y avalistas del deudor principal que se hallen en situación de vulnerabilidad económica; pero no, *a sensu contrario*, a los que no se encuentren en tal situación.

No obstante, téngase en cuenta que, en todos estos casos, entender que la moratoria en el pago (y la quita, en el caso de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual) no beneficia al fiador o avalista que no se encontrara en una situación de vulnerabilidad supondría tanto como admitir que ha existido un incumplimiento de la obligación (ya sea de pago de la deuda hipotecaria, de la deuda o de la renta, según el tipo de contrato de que se trate), cuando, en realidad, lo que se produce es una ampliación extraordinaria del plazo de vencimiento de la obligación.

En otro orden de ideas, hay que tener en cuenta que “La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses” (art. 4.2.b). Esto implica, a nuestro juicio, que al importe resultante del fraccionamiento no le será de aplicación la actualización de la renta (art. 18 L.A.U.'94).

Volviendo al análisis de la tercera solución contemplada en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y tratándose ahora de arrendadores que sean pequeños propietarios, el arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar de aquéllos, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (esto es, hasta el 2 de julio de 2020), “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 acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario” (art. 8.1). Recibida la solicitud, el arrendador comunicará al arrendatario, “en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas” (art. 8.2); pudiendo, en su caso, no aceptar ningún acuerdo sobre el aplazamiento (art. 8.3).

La eficacia de la norma se antoja, pues, nula: no siendo obligatoria para el arrendador la adopción de medidas de alivio que favorezcan al arrendatario, no parece que exista ninguna razón para presumir que, no habiéndose producido ningún acuerdo previo respecto al posible aplazamiento o condonación parcial o total de la renta, el mismo vaya a tener lugar cuando el arrendatario curse la solicitud de aplazamiento al amparo del art. 8.1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

En fin, una última cuestión que queremos apuntar, común tanto a los arrendamientos en que el arrendador sea un “gran tenedor” o empresa o entidad pública de vivienda, como a los que sea un pequeño propietario, es la relativa a la ampliación del plazo para solicitar la moratoria, que inicialmente era de un mes, si bien fue ampliado a tres meses por 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. Huelga poner de manifiesto la necesidad de la modificación, teniendo en cuenta que es muy posible que determinados arrendatarios no solicitaran en un primer momento la moratoria (por ejemplo, por pensar que la situación de emergencia sanitaria no se iba a prolongar en exceso y tener ahorros para hacer frente al pago de la renta, o por continuar manteniendo su empleo y sueldo), y después sí tuvieran necesidad de la misma, por haberse visto inmersos en una situación de vulnerabilidad económica sobrevenida, o por haberse agravado la que padecían. En este sentido, explica la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, que la ampliación de plazos se realiza “teniendo en cuenta la evolución de la pandemia y sus efectos en los ingresos de muchos hogares”.

d) La cuarta medida prevista en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, es la posibilidad de conceder microcréditos a los arrendatarios que se hallaren en

una situación de vulnerabilidad económica. Así, los arts. 4.4 y 8.3 remiten a esta posibilidad, regulada en el art. 9. A este respecto, el art. 9.1 establece que los arrendatarios que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica podrán disponer de una línea de microcréditos con el aval del Estado, “con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante”.

Estas ayudas podrán cubrir un máximo de seis mensualidades y deberán tener la exclusiva finalidad de destinarse al pago de la renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual (art. 9.2); lo que es coherente con el art. 4.4, que decreta la finalización de la moratoria en el pago de la renta concedida por arrendadores que sean “grandes tenedores” o empresas o entidades públicas de vivienda, “en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago”.

Por lo demás, el importe máximo concedido será de 900 euros mensuales (con una cuantía máxima total de 5.400 euros), de acuerdo con la estipulación segunda, apartado e) (“Conceptos financiables e importe máximo de financiación por préstamo”) de la Resolución de 1 de mayo de 2020, de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la que se publica el Convenio con el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E., para la gestión de los avales y de la subvención de gastos e intereses por parte del Estado a arrendatarios en la “Línea de avales de arrendamiento COVID-19”. El Anexo II de esta Resolución contiene un “Formulario de concesión del préstamo”, a cumplimentar por la entidad de crédito concedente, en el cual se debe hacer constar la renta en euros y los datos del contrato de arrendamiento, con identificación del arrendador y la cuenta corriente de su titularidad para que la entidad de crédito le abone la ayuda financiera directamente en concepto de renta; por lo que la cuantía a conceder, con el límite de 900 euros mensuales, será la correspondiente al importe de la renta, tal y como establece el art. 9.2. Desde luego, el ingreso directo de la ayuda en la cuenta corriente del arrendador es una medida inteligente, tanto para evitar dobles pagos como, especialmente, para evitar un empleo fraudulento de la ayuda.

e) Por último, el art. 10 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, prevé, dentro del marco 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”), la concesión de ayudas, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, no pudieran hacer frente al pago parcial o total de la renta (art. 10.2.1). Dentro del objeto de este programa se incluye la concesión de ayudas para la devolución de

los microcréditos contraídos por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 y que, por tanto, no puedan hacer frente a la amortización de dichos préstamos (art. 10.2.II). La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia (art. 10.4).

4. A modo de conclusión, las medidas contempladas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, dejan un sabor agri dulce. Por un lado, las normas cuya aplicación queda sometida a la voluntad del arrendador, como la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (art. 2) y la moratoria del arrendador pequeño propietario (art. 8), no sólo carecen de razón de ser, sino también de utilidad, pues el arrendador que quiera aceptar medidas de alivio atendiendo a la situación económica sobrevenida del arrendatario no necesita de una norma que se lo sugiera, sino que lo puede hacer perfectamente con base en la autonomía privada (art. 1.255 CC).

Con mayor optimismo merecen ser acogidas, desde el punto de vista de la eficacia tuitiva de la norma, los microcréditos y las ayudas públicas directas a los arrendatarios que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica. No garantizar el pago de la renta a los arrendadores habría resultado catastrófico para un sector estratégico como es el de la vivienda, pues, indudablemente, la situación de epidemia habría añadido un motivo más de incertidumbre a los propietarios, suponiendo ello una reducción de la oferta de viviendas en alquiler.

Todo ello aliñado con la existencia de un proceso de reequilibrio de poder en el marco del contrato de arrendamiento, iniciado el año pasado con el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; cuya medida estrella, el sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda (D.A. 2^a), todavía no ha sido publicado. Dicha medida tiene por objeto la elaboración de tablas estadísticas que sirvan de referencia a los potenciales arrendatarios para comprobar el precio estimado que se abona por viviendas de similar extensión en un determinado barrio de una determinada ciudad, a efectos de que puedan valorar la conveniencia, o no, de pagarlo. Su publicación estaba prevista para finales de marzo del mes en curso, pero la epidemia ha obligado a aplazarla unos meses; y quién sabe si también a reelaborarlo, pues es de suponer que la situación provocada por el COVID-19 conlleve un reajuste en el mercado de precios del alquiler que haga que los precios que se fueran a publicar hubieran perdido ya vigencia, por excesivos.

Es en este contexto de dificultad para el pago de la renta (y, en su caso, de complejidad para el acceso a un contrato de arrendamiento, en caso de

que la epidemia pueda tener un efecto desalentador sobre la decisión de los propietarios de arrendar sus viviendas), en el que puede adquirir sentido una medida que ha asombrado a la opinión pública, pero no tanto a la doctrina. Nos referimos a la inclusión dentro del concepto de vivienda habitual, a efectos de empadronamiento, de determinados espacios que no son bienes inmuebles, como son las denominadas “infraviviendas”. En este sentido, el apartado 3.3 de la Resolución de 17 de febrero de 2020, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Cooperación Autonómica y Local, por la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre la gestión del Padrón municipal (publicada el pasado día 2 de mayo de 2020, mediante Resolución de 29 de abril de 2020, de la Subsecretaría), dispone que “el Padrón debe reflejar el domicilio donde realmente vive cada vecino del municipio y de la misma manera que la inscripción padronal es completamente independiente de las controversias jurídico-privadas sobre la titularidad de la vivienda, lo es también de las circunstancias físicas, higiénico-sanitarias o de otra índole que afecten al domicilio. En consecuencia, las infraviviendas (chabolas, caravanas, cuevas, etc. e incluso ausencia total de techo) pueden y deben figurar como domicilios válidos en el Padrón”. Recuérdese, para concluir, la importancia de figurar empadronado en un determinado municipio para poder acceder a sus servicios y/o prestaciones de índole sanitaria, económica o social.

