



RESPUESTA DEL GOBIERNO

(184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/8507, 184/8508

07/04/2020

20292, 20293

AUTOR/A: VEGA ARIAS, Rubén Darío (GVOX); ESTEBAN CALONJE, Cristina Alicia (GVOX)

RESPUESTA:

En relación con el asunto interesado, se señala que en relación con la suficiencia de las medidas adoptadas en materia de alquiler para las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y social, debe indicarse que 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, tiene como principal objetivo responder a la situación de urgencia y necesidad del Real Decreto-ley, y atender a las situaciones de vulnerabilidad sobrevenida, ofreciendo protección a los colectivos más vulnerables que puedan ver sensiblemente afectada su capacidad para hacer frente al pago del alquiler. Al mismo tiempo, las medidas garantizan un equilibrio entre las partes que impida que la vulnerabilidad de los arrendatarios sea trasladada a los arrendadores, especialmente a aquellos para los que los ingresos generados por la renta del alquiler puedan ser esenciales. De acuerdo con ello, debe destacarse que se trata de medidas dirigidas a atender la situación excepcional y los efectos de la pandemia y, por tanto, se verán complementadas, con medidas de carácter estructural, para atender a la situación en el medio y largo plazo.

En lo relativo a la cuestión sobre la justicia de que los inquilinos sigan pagando el mismo precio de los alquileres, debe señalarse que el referido Real Decreto-ley 11/2020 establece diferentes medidas específicamente dirigidas a aquellas situaciones de vulnerabilidad en el arrendatario. Así, en el caso de que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o 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, siempre que no se hubiese producido un acuerdo entre arrendatario y arrendador en el que, atendiendo a las actuales circunstancias, se establezca un aplazamiento o condonación total o parcial del



pago de la renta, se ofrece al arrendador, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 del referido Real Decreto-ley 11/2020, la posibilidad de elegir entre dos alternativas:

- Una reducción del cincuenta por ciento de la renta arrendaticia durante un máximo de cuatro meses.
- Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que no se extenderá en ningún caso más allá de los cuatro meses.

Finalmente, en relación con la cuestión acerca de si las medidas propician un endeudamiento de los más vulnerables ante una entidad de crédito, que «es la que asume el riesgo en los créditos Instituto de Crédito Oficial (ICO)», debe señalarse que en modo alguno se produce esta circunstancia, dado que, según lo previsto en el artículo 9 del referido Real Decreto-ley 11/2020, se trata de ayudas transitorias de financiación que permiten afrontar el pago de hasta seis mensualidades de renta, sin ningún tipo de gastos o intereses para el solicitante y con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro, que cuentan con la total cobertura del Estado.

Por lo tanto, constituye una medida que se suma a otras recogidas en el mismo Real Decreto-Ley 11/2020, entre las que se puede citar la incorporación en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 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» que se desarrolla en la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 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.

En lo relativo a la existencia de una brecha entre ingresos y gastos familiares de los inquilinos, se debe señalar en primer lugar, que 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 tiene como principal objetivo, precisamente, atender a las situaciones de vulnerabilidad sobrevenida, ofreciendo protección a los colectivos más vulnerables que puedan ver sensiblemente afectada su capacidad para hacer frente al pago del alquiler. Al mismo tiempo, las medidas garantizan un equilibrio entre las partes que impida que la vulnerabilidad de los arrendatarios se traslade a los arrendadores, especialmente a aquellos para los que los ingresos generados por la renta del alquiler puedan ser esenciales. En este sentido, debe señalarse que uno de los efectos de la pandemia es producir una brecha social y económica determinada por el grado de impacto que la misma ha tenido en el empleo y en la actividad de muchos hogares, especialmente de algunos sectores económicos, que





puede afectar tanto a aquellos que residen en una vivienda en régimen de propiedad y tienen que hacer frente al pago de una hipoteca, como aquellos que lo hacen en régimen de arrendamiento y deben afrontar el pago del alquiler. Atendiendo a esta circunstancia, las medidas adoptadas en materia de vivienda, se dirigen de manera específica a dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad que puedan producirse, como es el caso de las medidas adoptadas en el ámbito del alquiler que se recogen en el referido Real Decreto-ley 11/2020.

En cuanto a la cuestión acerca del número de españoles que dependen de los ingresos del alquiler de una vivienda, debe señalarse, teniendo en cuenta el grado de indeterminación con el que se formula, que en la propia Exposición de Motivos del referido Real Decreto-ley 11/2020, ya se recoge que, en contraste con la situación que caracteriza otros países de nuestro entorno, en España, «en el 85% de los arrendamientos de vivienda el propietario es una persona física, pequeño propietario», tratándose de una particularidad del mercado del alquiler en nuestro país que hace especialmente necesario que las medidas adoptadas faciliten en primer término los acuerdos entre las partes para facilitar el pago de las rentas. Ello sin perjuicio del conjunto de medidas y de nuevos instrumentos de ayuda que tienen por objeto contribuir a facilitar el pago del alquiler por parte de los arrendatarios así como la regulación establecida en aquellos supuestos en los que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiéndose por tal, como se ha indicado, 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.

En relación con la cuestión acerca de que «sea Hacienda, el inquilino y el propietario de la vivienda, los que deban asumir solidariamente la actual situación provocada por el COVID-19», conviene recordar que, en todas las medidas adoptadas en materia de arrendamiento de vivienda en el referido Real Decreto-ley 11/2020, prevalece siempre la posibilidad de acuerdo entre las partes. Y, de hecho, en la práctica se está produciendo en un gran número de ocasiones, teniendo en cuenta que, como se señalaba anteriormente, los efectos de la pandemia no afectan de manera uniforme a todos los arrendatarios, como, del mismo modo se puede entender que no afectan del mismo modo a todos los propietarios o arrendadores de vivienda, por lo que, las medidas adoptadas se orientan hacia aquellos hogares que, de un modo particular y debidamente acreditado, se encuentren en una situación de mayor vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.

Finalmente, se señala, como se ha expuesto anteriormente, que el mercado del alquiler de viviendas en España está dominado por arrendadores particulares y pequeños propietarios, mientras que los grandes inversores como las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI) o Fondos de Inversión Inmobiliaria representan una parte muy pequeña del mercado.



Puesto que una gran parte de los arrendadores son pequeños propietarios que pueden ser dependientes de los ingresos del alquiler de viviendas, es necesario evitar que las medidas implementadas trasladen la vulnerabilidad de arrendatarios a arrendadores.

Tal y como se menciona en su Exposición de Motivos, los objetivos del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo son tanto proteger a los colectivos vulnerables a causa del COVID-19 como repartir dichos costes entre administración, arrendador y arrendatario. Este reparto de costes estará modulado tanto en función de la necesidad del inquilino – si es o no vulnerable a causa del COVID-19 – como de la capacidad del arrendador.

Madrid, 11 de mayo de 2020