

**BLOQUE III: MEDIDAS SOCIOECONÓMICAS CON POSIBLE  
TRANSCENDENCIA TRIBUTARIA: Medidas de protección a la vulnerabilidad**

## SUMARIO

1. Introducción .....	2
2. Situaciones susceptibles de protección por posible vulnerabilidad .....	2
3. Moratoria por deudas hipotecarias.....	3
3.1. Situaciones: .....	3
3.2. Definición de la situación de vulnerabilidad económica.....	4
3.2.1. Causas de la vulnerabilidad: .....	4
3.2.2. Requisitos exigidos para el reconocimiento de la vulnerabilidad:.....	4
3.2.3. Acreditación de las condiciones subjetivas.....	6
3.2.4. Solicitud de la moratoria .....	7
3.2.5. Concesión de la moratoria. ....	7
3.2.6. Novedades introducidas por RD Ley 15/20, en torno al otorgamiento de instrumentos notariales: .....	8
3.2.7. Efectos de la moratoria. ....	9
3.2.8. Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.....	9
3.2.9. Régimen de supervisión y sanción.....	10
3.2.10. Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores.....	10
3.2.11. Conclusiones sobre la Vulnerabilidad: Aportación y verificación de documentación y requisitos. Comprobación de la vulnerabilidad. ....	10
4. Suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria .....	12
5. Deudas de personas físicas por alquiler de vivienda habitual. Moratoria de deuda arrendaticia.....	21
6. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores. Novedades introducidas por RD Ley 15/2020 desde 22-4-2020 .....	31
7. Prestación extraordinaria por cese de actividad .....	37
8. Conclusiones técnicas sobre la vulnerabilidad. ....	43
9. Reflexiones para el día después. ....	45

## 1. Introducción

El presente estudio pretende analizar el fenómeno jurídico-económico-social de la “vulnerabilidad”. Concepto éste que, con una fuerte carga ideológica, ha ido introduciéndose de forma imparable en nuestro ordenamiento jurídico desde el año 2017 pero que, a raíz de la proclamación del “Estado de alarma” y a través de los Reales Decretos Leyes que lo desarrollan, ha obtenido una permanencia y una preeminencia tales, que bien merece un análisis crítico-jurídico que trate de mostrar, cuáles son las diferentes caras que esta institución poliédrica presenta. No solamente las visibles técnicamente, sino también la cara oculta de la Luna.

El estudio se estructura en tres apartados:

- Un primer apartado dedicado a la exposición de los supuestos de vulnerabilidad contemplados en los Reales Decretos Ley de desarrollo del Estado de Alarma (fundamentalmente el RD Ley 8/20 y el RD Ley 11/20)
- Un segundo apartado en el que se exponen las conclusiones que la normativa anterior supone respecto del fenómeno de la “vulnerabilidad”.
- Un tercer y último apartado, destinado éste a las reflexiones que, el estado actual de la situación social, puede desencadenar sobre la actividad económica de España en un contexto en la amenaza de la des-globalización, tiende a potenciarse, merced a los efectos de una pandemia que, solo los más optimistas, descartan pueda rebrotar llegado el próximo invierno.

## 2. Situaciones susceptibles de protección por posible vulnerabilidad

En los Reales Decretos socioeconómicos (RD Ley 8/20 RD Ley 11/20), se distinguen varias situaciones personales que dan lugar a casos de vulnerabilidad:

### **1ª Moratoria por deudas hipotecarias:** Con tres posibles situaciones

- **Por adquisición de la vivienda habitual:** Estas mismas medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.»
- **Por la adquisición de inmuebles afectos a la actividad económica** que desarrollen empresarios y profesionales
- Por viviendas distintas a la habitual, en situación de alquiler y para las que el **deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas**, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización

del mismo.

## **2ª Moratoria a personas físicas por deudas arrendaticias de alquiler de la vivienda habitual:**

Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual **en situación de vulnerabilidad económica** a causa del COVID-19

## **3ª Suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.**

Se establecen medidas conducentes a procurar la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de **todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria que estuviera vigente a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, cuando esté contratado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.** Estas mismas medidas se aplicarán **igualmente a los fiadores y avalistas** del deudor principal en los que concurran las circunstancias señaladas en el artículo 16.

## **4ª Bono social:**

Se extiende el derecho a la percepción del bono social (*previsto originariamente para los consumidores domésticos de energía eléctrica*) a **los trabajadores autónomos que hayan cesado su actividad o hayan visto reducida su facturación** como consecuencia del COVID-19. Otorgando pues la cualidad de “**consumidor vulnerable**” a trabajadores autónomos, los cuales por el hecho del cese de su actividad o reducción de su facturación, no tenían la naturaleza de “vulnerables económicamente”. No obstante, por tales hechos, sí que se les reconoce el derecho a una prestación extraordinaria por cese de actividad, sin que eso les otorgue la cualidad de la “vulnerabilidad económica”, sino como se ha indicado, la de “consumidor vulnerable” prevista en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica.

### **3. Moratoria por deudas hipotecarias**

#### **3.1. Situaciones:**

Como ya hemos indicado anteriormente, comprende tres tipos de

- Por **adquisición de la vivienda habitual**: Aplicables al deudor hipotecario principal y a los fiadores y avalistas del mismo
- Por la adquisición de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales
- Para deudores hipotecarios arrendadores de viviendas distintas de la habitual, que hayan dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo

**En todas las situaciones anteriores, el deudor hipotecario ha de encontrarse en los supuestos de vulnerabilidad económica previstos en los RD Ley 8/20 y 11/20.**

### 3.2. Definición de la situación de vulnerabilidad económica.

#### 3.2.1. Causas de la vulnerabilidad:

Todos los supuestos de vulnerabilidad económica han de ser consecuencia de la emergencia sanitaria. No se indican los hilos de conexión causa-efecto que vayan a probar tal consecuencia, dándolos por obvios.

#### 3.2.2. Requisitos exigidos para el reconocimiento de la vulnerabilidad:

Recogidos en RD Ley 8/20 (en vigor desde el 18 de marzo), **han sido objeto de modificación en 15 días** (el 2-4-2020) por RD Ley 11/20

- *Que el potencial beneficiario pase a estar en situación de **desempleo** o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una **caída sustancial en su facturación de al menos un 40%**.*
- *Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar **no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:***
  - Con carácter general, el límite de **tres veces** el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante **IPREM**).*
  - Este límite **se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.***
  - Este límite se incrementará en **0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la** unidad familiar.*
  - En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada **discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente** para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de **cuatro veces el IPREM**, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.*

v. En el caso de que el deudor hipotecario sea persona con **parálisis cerebral, con 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, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral**, el límite previsto en el subapartado i) será de **cinco veces el IPREM**.

Que el **total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19, más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar**. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de **electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios**. Solo tendrán la consideración de «gastos y suministros básicos» los suministrados **en la vivienda habitual de la unidad familiar**.

Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una **alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda**. A tal fin, se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19 sobre la renta familiar **se haya multiplicado por al menos 1,3**. A los efectos del presente real decreto-ley, se entiende por unidad familiar la compuesta por el deudor, 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.

A los efectos del presente real decreto-ley se entiende por potencial beneficiario a quienes estén haciendo frente a una deuda hipotecaria conforme al artículo 19.

En ningún caso resultará de aplicación esta definición para los consumidores vulnerables en el ámbito del agua, el gas natural y la electricidad en los términos del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, y de este real decreto-ley, ni para la moratoria de deuda arrendaticia a la que se refiere el artículo 3.

Por RD Ley 15/2020, se modifica el subapartado IV de la letra b) del apartado 1 del artículo 16 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 que queda con la siguiente redacción:

«IV. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad **igual o superior al 33 por ciento**, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo».

**Así pues no es necesario ahora superar el 33% de grado de discapacidad, sino que basta con que este sea igual para tener derecho al incremento.**

### 3.2.3. Acreditación de las condiciones subjetivas.

Se acreditarán por el potencial beneficiario mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) En caso de **situación legal de desempleo**, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b) En **caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia**, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- c) **Número de personas que habitan la vivienda:**
  - i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
  - ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
- d) Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral
- e) Titularidad de los bienes:
  - i. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
  - ii. Escrituras de compraventa de la vivienda habitual, de la vivienda en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.
- f) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el **préstamo**

**hipotecario por una vivienda en alquiler** conforme a la letra c) del artículo 19, deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.

- g) **Declaración responsable** del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos podrá sustituirlo mediante 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**. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado

#### 3.2.4.Solicitud de la moratoria

Recogidos los requisitos en RD Ley 8/20 (en vigor desde el 18 de marzo), **han sido objeto de modificación en 15 días** (el 2-4-2020) por RD Ley 11/20

Los deudores podrán **solicitar del acreedor**, hasta quince días después del fin de la vigencia del presente real decreto-ley, una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales. Los deudores **acompañarán, junto a la solicitud de moratoria, la documentación** prevista en el artículo 17 del real decreto ley 11/2020, de 31 de marzo.»

#### 3.2.5.Concesión de la moratoria.

Recogidos los requisitos en RD Ley 8/20 (en vigor desde el 18 de marzo), **han sido objeto de modificación en 15 días** (el 2-4-2020) por RD Ley 11/20:

1. Una vez realizada la solicitud de la moratoria la **entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días**.
- 2 **Una vez concedida la moratoria**, la entidad acreedora comunicará al Banco de España su existencia y duración. **Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos. Durante el período de suspensión no se devengará interés alguno.**
- 3 **La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, para que surta efectos, pero deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad**. La inscripción de la ampliación del plazo inicial tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos aunque no cuente con el consentimiento de estos. Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la moratoria hipotecaria legal

y de la formalización e inscripción de la novación del préstamo hipotecario serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se bonificarán en un 50 por ciento en los siguientes términos:

a) Por el **otorgamiento de la escritura** se devengará el **arancel** correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria. El arancel mínimo previsto será de 30 euros y el máximo de 75.

b) Por la **práctica de la inscripción** se aplicará el arancel previsto para las novaciones modificativas. Al resultado se le aplicará una bonificación del 50 por ciento. El arancel mínimo previsto será de 24 euros y el máximo de 50 euros.

4. Durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria, no podrán formalizarse las escrituras públicas. No obstante, ello no suspenderá la aplicación de la moratoria, que deberá aplicarse en el plazo máximo de 15 días se haya formalizado o no aún dicha suspensión en escritura pública. Formalizada la escritura pública se remitirá por el notario autorizante al Registro de la Propiedad través de cualquiera de los medios de presentación.

5. Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria **acuerden una novación** como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en términos o condiciones contractuales que vayan más allá de la mera suspensión, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuesta por este real decreto-ley y solicitada por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.»

### 3.2.6. Novedades introducidas por RD Ley 15/20, en torno al otorgamiento de instrumentos notariales:

*Disposición adicional decimoquinta. Otorgamiento unilateral por el acreedor de los instrumentos notariales en que se formaliza la ampliación de plazo derivada de la moratoria legal de los préstamos o créditos garantizados con hipoteca o mediante otro derecho inscribible distinto.*

1. *El reconocimiento de la aplicación de la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses prevista en el artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, **no estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de crédito inmobiliario.***

2. ***Será obligación unilateral de la entidad acreedora la elevación a escritura pública del reconocimiento de la suspensión prevista en el artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo por la citada entidad, a los efectos de que pueda procederse a la inscripción de la ampliación del plazo inicial en el Registro de la Propiedad.***

3. Igualmente, será obligación unilateral de la entidad acreedora promover la **formalización de la póliza o escritura pública en la que se documente el reconocimiento de la suspensión de las obligaciones contractuales en los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria** prevista en el artículo 24.2 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 y, **la inscripción, en su caso, en el Registro de Bienes Muebles**, siempre que el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será de **aplicación a cualquier solicitud de moratoria presentada al amparo del artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo o del artículo 24.2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo**, aun cuando la solicitud del acreedor o incluso su aceptación por la entidad acreedora se hubieran producido con anterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto-ley.

#### 3.2.7.Efectos de la moratoria.

Recogidos los requisitos en RD Ley 8/20 (en vigor desde el 18 de marzo), **han sido objeto de modificación en 15 días** (el 2-4-2020) por RD Ley 11/20

- «1. **La solicitud de la moratoria conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses y la consiguiente inaplicación durante el periodo de vigencia de la moratoria de la cláusula de vencimiento anticipado** que, en su caso, constará en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

**La duración de la suspensión podrá ser ampliada por Acuerdo del Consejo de Ministros.»**

2. **Durante el periodo de vigencia de la moratoria la entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni en un porcentaje. Tampoco se devengarán intereses.**

#### 3.2.8.Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.

1. **El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las medidas de moratoria sin reunir los requisitos previstos, 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 de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.**

**2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.**

**3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.**

### 3.2.9. Régimen de supervisión y sanción.

Las entidades prestamistas supervisadas por el Banco de España remitirán cada día hábil a esta Autoridad la siguiente información referida al día hábil precedente:

### 3.2.10. Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores.

Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica **podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.**

### 3.2.11. Conclusiones sobre la Vulnerabilidad: Aportación y verificación de documentación y requisitos. Comprobación de la vulnerabilidad.

Hay unos requisitos subjetivos que ha de justificar el deudor con la correspondiente documentación. ¿Ante quién? ¿Quién bastatea esa documentación? Las normas solo dicen que se presente ante el acreedor la solicitud acompañada de la documentación. Así pues, la entidad acreedora funciona como mero receptor de tales documentos sin que se le requiera que analice su veracidad y exactitud. No obstante si es preciso distinguir entre requisitos documentados y comprobables formalmente en el acto de la solicitud y requisitos cuya veracidad solamente puede ser comprobada posteriormente.

Legislación deficiente técnicamente, atropellada, en muchos casos contradictoria e incompleta. Y desde luego inconexa con el ordenamiento jurídico civil y mercantil. Se advierte un endiosamiento de “lo social” sobre aspectos tan fundamentales a la par que constitucionales, como son los de las garantías de los ciudadanos y la seguridad jurídica. Literatura claramente ideologizada y con falta notoria de rigor jurídico, algo que es consustancial a la seguridad jurídica y a la protección de las garantías de los ciudadanos. Se impone porque es “social” y todo lo demás queda supeditado al mantra.

Los primeros (certificado de desempleo, certificado de cese de actividad, libro de familia, certificado de empadronamiento, declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente, titularidad de los bienes (nota simple, escrituras de compraventa de la vivienda, contrato de arrendamiento) han de venir documentados y es de suponer que deberán pasar el primer filtro de idoneidad formal en sede del acreedor hipotecario. Superado éste y aportada la declaración responsable de la que tratamos ahora, la concesión de la moratoria es imperativa y ha de ser implementada en un plazo máximo de 15 días.

No sucede lo propio con el resto de requisitos, los cuales y en un primer momento solo se justifican formalmente con una **“Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes”**. Una “declaración” mediante la cual, el potencial beneficiario se limita a indicar que **cumple con todos los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes**. O lo que es lo mismo,

1º) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar **no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:**

- Con carácter general, el límite de **tres veces** el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante **IPREM**).
- O, en su caso, el límite incrementado que por razón de sus condiciones personales, le corresponda y que anteriormente hemos recogido.

2º) Que el **total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19, más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar**. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de **electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios**. Solo tendrán la consideración de «gastos y suministros básicos» los suministrados **en la vivienda habitual de la unidad familiar**.

3º) Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una **alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda**, A tal fin, se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19 sobre la renta familiar **se haya multiplicado por al menos 1,3**.

Volvemos a las preguntas que nos hacíamos antes: ¿Quién controla esa documentación y esos requisitos? En las normas se recoge:

*Las entidades prestamistas supervisadas por el Banco de España remitirán cada día hábil a esta Autoridad la siguiente información referida al día hábil precedente:*

Así pues parece que será el Banco de España quien lleve a cabo esa labor de supervisión que, en el caso de que sea masiva, supondrá un esfuerzo extraordinario o una posible delegación de funciones en otros órganos, que bien pudieran ser los del Ministerio que ha llevado la iniciativa legislativa. Y todo ello teniendo en cuenta que cabe la posibilidad de no aportar documentación alguna salvo la referida a una “declaración responsable” más amplia en la que se incluya la justificación expresa de los motivos que le impiden tal aportación:

*Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos podrá sustituirlo mediante 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. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado***

Disposición ésta que, pudiera dispensar de parte de la carga de trabajo que le supone al acreedor, la tramitación de solicitudes y la concesión formal de las moratorias. No obstante y en tanto esto no ocurra se obliga al acreedor a labores de recepción de y comprobación formal de documentos. Este se convierte en el verificador de los mismos, sin perjuicio de que posteriormente, y luego de trasladados sus resultados al Banco de España, la complejidad innecesaria que añade el incluir límites “sociales”, el número de certificados y notas que se requieren, hará que resulte muy complicado comprobar si la formalidad de los documentos que se aporten, se acomoda a la realidad de los hechos que soportan. Con la consecuencia inevitable de que sea muy probable, el que las exigencias por daños y perjuicios causados, se conviertan en un terreno litigioso en el que, la parte más potente, decida hacer borrón y cuenta nueva.

#### 4. Suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria

##### 1. Situaciones:

No previstas estas situaciones en el RD Ley 8/20 de marzo, fueron introducidas el 2 de abril mediante el RD Ley 11/20. Básicamente se trata de extender a cualquier tipo de contrato de crédito, una moratoria similar a la prevista para créditos hipotecarios, si bien **su contenido es más amplio, toda vez que, en esta situación no se habla de moratoria, sino de suspensión de las obligaciones. De todas las obligaciones**, derivadas de contratos de crédito sin garantía hipotecaria. En el RD Ley 11/20 se establece:

***Suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.***

1. Se establecen medidas conducentes a procurar la **suspensión temporal** de las obligaciones contractuales derivadas de **todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria que estuviera vigente a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, cuando esté contratado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica**, como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.
2. Estas mismas medidas se aplicarán **igualmente a los fiadores y avalistas** del deudor principal en los que concurran las circunstancias señaladas.

En la redacción dada por el RD Ley no se establece ninguna limitación a la hora de configurar la naturaleza del acreedor, por lo que en principio, **cualquier crédito o débito concedido por entidades no financieras (cualquier entidad) e incluso los créditos concedidos por personas físicas, estarían comprendidos dentro del ámbito del RD Ley**. Ello origina problemas ingentes a la hora de controlar y supervisar este tipo de suspensiones que únicamente se podrían evitar (someramente por cierto), si se requiriese que el acreedor fuese, en todo caso, una entidad supervisada por el Banco de España.

Como ahora veremos, esa podría haber sido la intención del legislador.

## 2. Definición de la situación de vulnerabilidad económica:

Causas de la vulnerabilidad:

Todos los supuestos de vulnerabilidad económica han de ser **consecuencia de la emergencia sanitaria**. No se indican los hilos de conexión causa-efecto que vayan a probar tal consecuencia, dándolos por obvios. Los supuestos de vulnerabilidad son los mismos que los previstos para las deudas hipotecarias, con unas especialidades destinadas a limar el posible solapamiento de moratorias hipotecarias con suspensión de créditos no hipotecarios

*Artículo 18. Definición de la situación de vulnerabilidad económica y acreditación, derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.*

*1.Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria son los establecidos en el artículo 16 del presente real decreto-ley, con las siguientes especialidades:*

*a)Si la persona física fuera beneficiaria a su vez de la moratoria establecida en el artículo 7 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, no se tendrá en cuenta su aplicación a efectos del cálculo previsto en el artículo 16.1.c) y d) de este real decreto-ley, para la suspensión de las obligaciones derivadas de los créditos o préstamos sin garantía*

*hipotecaria establecida en este real decreto-ley.*

b) **Si el potencial beneficiario no tuviera contratado un préstamo hipotecario y sin embargo, tuviera que hacer frente al pago periódico, o bien de una renta por alquiler de su vivienda habitual, o bien de cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria frente a una entidad financiera, o a ambas simultáneamente, se sustituirá el importe de la cuota hipotecaria por la suma total de dichos importes, incluyendo la renta por alquiler aunque sea objeto de moratoria conforme al artículo 3, a efectos de los cálculos referidos en el artículo 16.1 letras c) y d). Asimismo, a efectos del cálculo de la carga hipotecaria conforme al artículo 16, se utilizará la suma total de dichos importes.** Si el potencial beneficiario tuviera que hacer frente a un único préstamo sin garantía hipotecaria y no tuviera que hacer frente al pago periódico de una renta por alquiler de su vivienda habitual, se tendrá en cuenta sólo dicho préstamo sin garantía hipotecaria a los efectos anteriores.

c) **La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior se acreditará por el deudor ante el acreedor mediante la presentación de la documentación establecida en el artículo 17 del presente real decreto-ley. El importe de los pagos periódicos para la devolución de la financiación sin garantía hipotecaria se acreditará mediante la aportación del correspondiente contrato suscrito con la entidad financiera**

El párrafo subrayado parece dar por entendido que, en todo caso, el acreedor no hipotecario haya de ser una entidad financiera. Aunque sería lo más razonable a efectos de supervisión, excluiría un muy importante número de créditos y préstamos mercantiles, Inter empresas, en los cuales la crisis sanitaria puede haber creado situaciones de vulnerabilidad, aún más sangrantes que las que se pueden generar con entidades financieras.

### **3.** Requisitos exigidos para el reconocimiento de la vulnerabilidad:

Son exactamente los mismos que los relacionados anteriormente para situaciones de moratoria por deudas hipotecarias. El propio epígrafe del artículo 16 del RD 11/20 lo anuncia en este sentido: *Artículo 16. Definición de vulnerabilidad económica a los efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria.*

No obstante hay que tener en cuenta que la redacción del artículo 16 es defectuosa por poco aclaratoria. Así tenemos que se refiere:

-1º Exclusivamente a “deudores hipotecarios” para casos de incremento del límite IPREM:

*En el caso de que el **deudor hipotecario** sea persona con parálisis cerebral, con 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, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.*

2º Exclusivamente a **cuotas hipotecarias** en el supuesto de

*Que el **total de las cuotas hipotecarias** de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19, más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios. Solo tendrán la consideración de «gastos y suministros básicos» los suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar.*

3º Exclusivamente a **carga hipotecaria y deuda hipotecaria** en el caso de esfuerzo de acceso a la vivienda

*Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de **esfuerzo de acceso a la vivienda**. A tal fin, se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente **el total de la carga hipotecaria**, entendida como la suma de las **cuotas hipotecarias** de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19 sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3. A los efectos del presente real decreto-ley, se entiende por unidad familiar la compuesta por el deudor, 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.*

*A los efectos del presente real decreto-ley se entiende por potencial beneficiario a quienes estén haciendo frente a una deuda hipotecaria conforme al artículo 19.*

La lógica nos aconseja entender que las deudas procedentes de créditos no hipotecarias también estarían afectadas por la redacción “corta y pega” del artículo 16, pero ateniéndonos a la literalidad del precepto, no hay que descartar que pueda interpretarse que no es así. En cualquier caso, la finalidad tuitiva que se pretende, requeriría concluir que, tales consideraciones, son extensibles a las deudas no hipotecarias. Algo que vendría a demostrar,

una vez más que, la precipitación y el afán de poner una luz en el escaparate, no es aconsejable a la hora de legislar.

**4.** Acreditación de las condiciones subjetivas.

El procedimiento y la documentación a aportar son exactamente los mismos que los previstos para las deudas hipotecarias

**Artículo 23. Solicitud de la suspensión.**

*Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria **podrán solicitar del acreedor, hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma, la suspensión de sus obligaciones. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de suspensión, la documentación prevista en el artículo 17.***

El reenvío que el artículo 23 hace a la documentación del artículo 17, puede volver a provocar similares problemas a los detectados en el apartado anterior (procedimiento “corta y pega”), si bien más sencillos de solucionar: Así tenemos

*Artículo 17. Acreditación de las condiciones subjetivas.*

*a) Titularidad de los bienes:*

*iii. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.*

*iv. Escrituras de compraventa de la vivienda habitual, de la vivienda en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.*

*b) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler conforme a la letra c) del artículo 19, deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.*

Evidentemente, en el caso de créditos no hipotecarios, sobra el requisito de acreditación de los bienes. Aunque literalmente, no se precisa.

**5.** Solicitud de la suspensión de obligaciones:

Se solicita del acreedor, sea éste quien sea: Entidades financieras o cualquier otro tipo de entidad, incluso personas físicas.

*Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de la suspensión de las obligaciones*

derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria **podrán solicitar del acreedor, hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma, la suspensión de sus obligaciones.** Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de suspensión, la documentación prevista en el artículo 17.

## **6.** Concesión de la suspensión

Tiene evidentes coincidencias con la moratoria de deudas de créditos hipotecarios:

- Es automática una vez solicitada y acreditada la situación de vulnerabilidad. Situación ésta que como dijimos, se puede acreditar provisionalmente mediante una declaración responsable
  - El acreedor no tiene más remedio que concederla, lo cual puede suponer una transmisión de la vulnerabilidad deudor-acreedor, para aquellos casos en los que, el importe de la recuperación del crédito, suponga su medio de vida. Lo que popularmente se conoce por desnudar a un santo para vestir a otro.
1. Una vez **realizada la solicitud** de la suspensión a la que se refiere el artículo 23 de este real decreto-ley y **acreditada la situación de vulnerabilidad económica, el acreedor procederá a la suspensión automática de las obligaciones derivadas del crédito sin garantía hipotecaria.**
  2. Al igual que en la moratoria de los préstamos hipotecarios regulada en los artículos 7 a 16 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, **la aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes para que surta efectos, ni novación contractual alguna.** La suspensión de las obligaciones contractuales **surtirá efectos desde la solicitud del deudor al acreedor,** acompañada de la documentación requerida, a través de cualquier medio. No obstante, **si el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles** a los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 15 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, **será necesaria la inscripción de la ampliación de plazo** que suponga la suspensión, de acuerdo con las normas generales aplicables.
  3. Una vez aplicada la suspensión **el acreedor comunicará al Banco de España** su existencia y duración. Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos.
  4. La suspensión tendrá una **duración de tres meses ampliables** mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.
  5. Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria **acuerden una novación,** como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en aspectos distintos a la suspensión a la que se refiere el artículo 13 del Real Decreto-ley

8/2020, de 17 de marzo, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuestas por este real decreto-ley y solicitadas por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

6. Durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria, **no podrán formalizarse las escrituras públicas a que se refiere el apartado 2. No obstante, ello no suspenderá la aplicación de la moratoria, que deberá aplicarse automáticamente, se haya formalizado o no aún dicha suspensión en escritura.**

(\*) Por RD Ley 1572020, Se da nueva redacción al apartado 6 del artículo 24 del Real Decreto-ley 11/2020,

«6. Durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria, no podrán formalizarse los instrumentos notariales a que se refiere el apartado 2. No obstante, ello no suspenderá la aplicación de la moratoria, que deberá aplicarse automáticamente, se haya formalizado o no aún dicha suspensión en el instrumento correspondiente. **Los derechos arancelarios notariales derivados de la intervención de pólizas en que se formalice, en su caso, la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria a que se refiere el artículo 21 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, serán los establecidos en el Decreto de 15 de diciembre de 1950 y se bonificarán en un 50% con un límite mínimo de 25 euros y máximo de 50 euros, por todos los conceptos incluyendo sus copias y traslados. Los derechos arancelarios de los registradores derivados de la constancia registral, en su caso, de la suspensión temporal de las obligaciones contractuales, a que se refiere el artículo 21 de Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, se minutarán de conformidad con el artículo 36.9.g de la Ordenanza aprobada por Orden de 19 de julio 1999, por la cantidad fija de 6 euros. Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción previstos en este apartado serán satisfechos, en todo caso, por el acreedor».**

Como se puede comprobar, todo lo resaltado en negrita constituye una novedad respecto a la redacción originaria. Una extensión de la intervención de aranceles que ya se había legislado en el caso de moratorias hipotecarias. Y una exteriorización más de la imagen proteccionista que se quiere dar, obligando al acreedor a satisfacer los derechos arancelarios. Acreedor éste, que muy probablemente los pueda recuperar a través de la repercusión pertinente en los precios de sus servicios, para que, a la postre, sea el consumidor final quien se haga cargo de tales costes. Voluntarismo, populismo, no se sabe bien qué.

- 7.** Novedades introducidas por RD Ley 15/20, en torno al otorgamiento de instrumentos notariales:

*Disposición adicional decimoquinta. Otorgamiento unilateral por el acreedor de los instrumentos notariales en que se formaliza la ampliación de plazo derivada de la moratoria legal de los préstamos o créditos garantizados con hipoteca o mediante otro derecho inscribible distinto.*

1. *El reconocimiento de la aplicación de la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses prevista en el artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, **no estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de crédito inmobiliario.***

2. ***Será obligación unilateral de la entidad acreedora la elevación a escritura pública del reconocimiento de la suspensión prevista en el artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo por la citada entidad, a los efectos de que pueda procederse a la inscripción de la ampliación del plazo inicial en el Registro de la Propiedad.***

3. *Igualmente, será obligación unilateral de la entidad acreedora promover la **formalización de la póliza o escritura pública en la que se documente el reconocimiento de la suspensión de las obligaciones contractuales en los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria** prevista en el artículo 24.2 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 y, **la inscripción, en su caso, en el Registro de Bienes Muebles, siempre que el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro.***

4. *Lo dispuesto en los apartados anteriores será de **aplicación a cualquier solicitud de moratoria presentada al amparo del artículo 13.3 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo o del artículo 24.2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, aun cuando la solicitud del acreedor o incluso su aceptación por la entidad acreedora se hubieran producido con anterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto-ley.***

#### **8.** Efectos de la suspensión:

Como hemos avanzado, algo más amplios que los previstos para la moratoria de deudas hipotecarias, toda vez que no solamente se suspenden los pagos de las cuotas y el devengo de intereses, sino que además la fecha del vencimiento del contrato se amplía. Por último y contrariamente a la moratoria por créditos hipotecarios, aquí no se prevé que se pueda alargar la suspensión por Acuerdo del Consejo de Ministros.

1. *Durante el periodo de vigencia de la suspensión:*
  - a) *El acreedor no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni parcialmente.*

- b) *No se devengarán ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.*
- 2. *La fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará, como consecuencia de la suspensión, por el tiempo de duración de esta, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas. Tratándose de bienes o derechos inscribibles se ajustarán a su propia normativa, de acuerdo con las reglas generales, y lo dispuesto en el apartado segundo del artículo anterior.*
- 3. *La suspensión en el pago de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley.*

**9.** Consecuencias de la actuación fraudulenta del deudor en relación con la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.

**Artículo 26. Consecuencias de la actuación fraudulenta del deudor en relación con la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria.**

*Se aplicará al deudor que se hubiese beneficiado en fraude de ley de las medidas de suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria lo establecido en el artículo 16 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.*

Es decir las mismas que ya hemos analizado anteriormente para deudas hipotecarias.

**10.** Régimen de supervisión y sanción.

**Artículo 27. Régimen de supervisión y sanción.**

- 1. **Las entidades prestamistas supervisadas por el Banco de España** remitirán cada día hábil a esta autoridad la siguiente información referida al día hábil precedente:
  - a) *Número de solicitudes de suspensión presentadas por deudores.*
  - b) *Número de suspensiones concedidas.*
  - c) *Número de beneficiarios de la suspensión, desagregados, por un lado, en deudores y avalistas y, por otro lado, en autónomos y asalariados.*
  - d) *Número de préstamos cuyo pago se ha suspendido.*
  - e) *Saldo vivo pendiente de amortización cuyo pago se suspende*
  - f) *CNAE de la actividad que venía realizando el deudor.*

La rendición de información solamente afecta a las entidades prestamistas supervisadas por el Banco de España. **Nada se dice de la innumerable cantidad de créditos que se conceden entre sí los empresarios y profesionales** y que, evidentemente, no están

supervisados por el Banco de España. De no circunscribirse el ámbito de actuación a únicamente los créditos y préstamos concedidos por las entidades supervisadas, **la supervisión se torna imposible.**

#### **11.** Fiadores o avalistas

*Los fiadores o avalistas a los que les resulte de aplicación la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria **podrán exigir que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.***

### **3. Conclusiones sobre la Vulnerabilidad:**

- Son similares a las anteriormente expuestas para créditos hipotecarios.
- No queda claro el ámbito de los créditos que se pueden acoger a la suspensión: No se dice expresamente que los créditos entre empresas estén excluidos.
- Vulnerabilidad recíproca: Transmisión de la vulnerabilidad deudor vs acreedor

### 5. Deudas de personas físicas por alquiler de vivienda habitual. Moratoria de deuda arrendaticia.

No prevista este tipo de moratoria, en RD Ley 8/20, fue introducida el dos de abril por RD Ley 11/20 y luego ampliada por RD Ley 15/20 en el sentido que al final del epígrafe, se expone. [Analizamos, en primer lugar las medidas implantadas por el RD Ley 11/20.](#)

#### **1. Situaciones:**

Es preciso distinguir dos tipos de moratoria, según sea la persona del arrendador:

- 1. Arrendadores especiales
  - o Grandes tenedores de inmuebles
  - o Empresas o entidades públicas de viviendas
- 2. Resto de arrendadores

En ambos casos, solamente se protege a las personas arrendatarias de vivienda habitual.

#### **Artículo 3. Moratoria de deuda arrendaticia.**

*Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia **para las personas arrendatarias de vivienda habitual** en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19,*

No ampara pues las deudas arrendaticias que pudieran tener los profesionales o empresarios individuales por alquileres de locales de negocio, los cuales tendrían que acudir a contratos de créditos personales sin garantía hipotecaria para mediante la financiación obtenida, proveer al pago del alquiler y al mismo tiempo, ampararse en la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo **préstamo o crédito sin garantía hipotecaria que estuviera vigente a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley**. La pega, estriba en que, el contrato, ya tenía que estar vigente el 2 de abril de 2020.

En el caso de los arrendatarios, solamente se habla de “personas” sin precisar, luego cabría extender la protección a personas jurídicas, si éstas tuviesen la posibilidad de tener una “vivienda habitual”, concepto éste que tampoco se dice cuál es. Quizá dando por sobrentendido que es el que la Ley de IRPF considera como tal. Pero no lo dice. Deficiente redacción dentro de una general deficiente técnica legislativa.

## **2. Definición de la situación de vulnerabilidad económica:**

### **2.1. Causas de la vulnerabilidad**

Todos los supuestos de vulnerabilidad económica han de ser **consecuencia de la emergencia sanitaria**. No se indican los hilos de conexión causa-efecto que vayan a probar tal consecuencia, dándolos por obvios.

*Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica **a causa del COVID-19,***

### **2.2. Requisitos exigidos para el reconocimiento de la vulnerabilidad**

Los requisitos exigidos para reconocimiento de situaciones de vulnerabilidad guardan cierta similitud con los vistos anteriormente, para casos de moratoria por deudas. En concreto se requiere la **conurrencia conjunta** de los siguientes requisitos:

**1º Situación personal:** Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler esté en cualquiera de estas situaciones:

*Pase a estar en situación de desempleo*

*Esté sometida a un ERTE*

*Haya reducido su jornada por motivo de cuidados*

*En caso de ser empresario u otras circunstancias similares: Que tenga una pérdida sustancial de ingresos*

**2º Ingresos de la unidad familiar:** Que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar en el mes anterior a la moratoria, no alcance los siguientes límites:

- i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).**
- ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.**
- iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.**
- iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.**
- v. En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con 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, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.**

Por RD Ley 15/2020, se modifica el subapartado IV, de la letra a), del apartado 1 del artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020, que queda con la siguiente redacción:

*«IV. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad **igual o** superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.»*

**Por tanto, se amplía la posibilidad de incremento del límite para situaciones en que la discapacidad sea IGUAL al 33 por ciento.**

**3º Gastos de la unidad familiar:** Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos,

*Resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de **electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual** que corresponda satisfacer al arrendatario.*

**4º Causas de exclusión de la moratoria:**

Aun reuniendo todos los requisitos anteriores, el RD Ley regula unas causas de no aplicación de la moratoria, cuando exista una **vivienda disponible** en el patrimonio de alguno de los miembros de la unidad familiar:

*No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella, sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.*

- *Se considerará que **no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento.***
- *Se exceptuará de este requisito también a quienes, **siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de conviven***

**Unidad familiar:** El concepto de unidad familiar no coincide con el que se recoge en la Ley del Impuesto sobre la Renta, toda vez que incluye a los hijos cualquiera que sea su edad, a los vinculados y sus cónyuges, que residan en la vivienda. El requisito fundamental, la residencia en la vivienda, será en muchos casos difícil de comprobar.

*Se entenderá por unidad familiar la compuesta por la **persona que adeuda la renta arrendaticia, 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.***

### **2.3. Acreditación de las condiciones subjetivas:**

La forma en que se acreditan es también similar a la analizada en situaciones de moratoria por deudas hipotecarias.

*Artículo 6. Acreditación de las condiciones subjetivas.*

1. *La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 5 **se acreditará por la persona arrendataria ante la persona arrendadora** mediante la presentación de los siguientes documentos:*
  - a) *En caso de **situación legal de desempleo**, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.*
  - b) *En caso de **cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia**, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.*
  - c) **Número de personas que habitan en la vivienda habitual:**
    - i. *Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.*
    - ii. *Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.*
    - iii. *Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.*
  - d) **Titularidad de los bienes:** *nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.*
  - e) **Declaración responsable** *del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.*
2. *Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a d) del apartado anterior, **podrá sustituirlo mediante 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. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas **dispondrá del plazo de un mes** para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.***

Como ya se ha adelantado, resultará muy difícil, salvo que se proceda a inspección ocular, comprobar cuantas personas habitan en la vivienda, máxime cuando este dato sea perjudicial para el solicitante de moratoria. Por otro lado, el certificado de empadronamiento, no prueba que allí se reside efectivamente. Únicamente prueba que allí se está empadronado, hecho

éste muy frecuente en el caso de hijos desplazados a otras localidades por cuestiones de trabajo.

Por último, la nota simple de titularidad de los bienes, no se entiende muy bien qué papel juega entre los documentos a aportar. Como regula la norma, **No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella, sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.**

Pues bien, si se es titular, no procede pedir la moratoria. Y si se pide es porque concurre alguna de las causas de excepción a la exclusión, cuales son:

*Se considerará que **no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento.***

*Se exceptuará de este requisito también a quienes, **siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de conviven***

Entonces, lo que habría que probar documentalmente o mediante la prueba que se exija, es que la vivienda está no disponible, por alguna de las razones recogidas en la norma. Sobra pues la exigencia de la nota simple (*corta y pega*, precipitado de la moratoria por deudas hipotecarias).

## **2.4. Solicitud de la moratoria:**

### **2.4.1. Situaciones de arrendadores especiales**

La persona obligada a pagar la renta solicitará, *en el plazo de **un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, 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.***

En cualquier caso, el arrendador, ha de tener una de estas dos condiciones:

- Bien ser un gran tenedor de inmuebles urbanos: *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 1.500 m<sup>2</sup>,***
- O bien ser una empresa o entidad pública de viviendas

Como ahora veremos, la inclusión, sin restricciones de cualquier tipo de arrendadores, puede provocar una transmisión de la vulnerabilidad desde el deudor hasta el acreedor (si este último utiliza esa renta simplemente para vivir y subsistir). No obstante, ello no excluye que pueda darse un caso similar, si el gran tenedor, tiene todos sus inmuebles arrendados y deja de cobrar las rentas. En este caso, es el patrimonio del gran tenedor, el que ha servido para legislar en la línea ideológico-protectora que se advierte a lo largo de todo el articulado: Arrendador poderoso-Arrendatario vulnerable.

Hay que proteger al débil, aunque ello signifique una forma solapada de confiscación encubierta de al menos los costes financieros derivados de la moratoria y que, nunca, se van a recuperar. A título de curiosidad, la anatematización de los intereses parece ser fruto de la precipitación que late, no solo en esta situación sino en todas las anteriores. Pero paradójicamente se está utilizando uno de los puntales del pensamiento de la tradición cristiana que, hasta entrado el siglo XVIII, consideraba a los intereses como pecado. Como se ha dicho: Paradójico.

#### **2.4.2. Resto de arrendadores. Situaciones en las que el arrendador no tiene la condición de “especial arrendador”**

**En este caso hay varias especialidades:**

- Solo se puede solicitar la moratoria en el pago, no la reducción de la renta al 50%
- La concesión de la moratoria no es automática, sino voluntaria
- En cualquier caso y de forma voluntaria y amistosa, ambas partes pueden acordar tanto el aplazamiento como la condonación total o parcial de la renta.

***Artículo 8. Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores no comprendidos entre los recogidos en el artículo 4 como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19.***

***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 5, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta no sea ninguna de las comprendidas en el artículo 4, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real decreto Ley y en los términos recogidos en los apartados 2 a 4 siguientes, 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.***

## **2.5. Concesión de la moratoria:**

### **2.5.1. Situaciones de arrendadores especiales:**

Como hemos indicado, puede haber un acuerdo amistoso entre arrendador y arrendatario que, excluya la solicitud de moratoria. Caso de no ser así, el arrendador puede optar entre dos alternativas:

- Reducir la renta un 50% durante el tiempo que dura la vulnerabilidad con un máximo de 4 meses
- Optar por una **moratoria AUTOMÁTICA**, también por el mismo plazo máximo
- *En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el **arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, 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.**

1. 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 hipotecarios.
2. La persona arrendataria podrá tener acceso al **programa de ayudas**

*transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.*

#### **2.5.2. Situaciones del resto de arrendadores:**

*1. Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, 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.*

*2. Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo siguiente*

Llueve sobre mojado. Voluntariamente y dentro del ordenamiento civil y mercantil, ambas partes pueden acordar lo que estimen oportuno para sus intereses. Sobre pues todo lo regulado en este artículo, salvo si se quiere, la referencia a que, si no se ponen de acuerdo y el arrendador, no acepta ningún acuerdo (¿por qué no se menciona la posibilidad de que también el arrendatario puede no estar de acuerdo con las condiciones del arrendador?) y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo siguiente. Todo lo demás no deja de ser la consecuencia de un deseo de presencia social, en un ámbito específicamente mercantil y ya regulado.

### **2.6. Efectos de la moratoria**

#### **2.6.1 Arrendadores especiales:**

Ya se han avanzado:

- Reducir la renta al 50% máximo durante un plazo máximo de cuatro meses;
- O aplazar (esto es automático caso de no reducir la renta) el 100% sin ningún tipo de intereses también durante un máximo de 4 meses. En este segundo caso, la renta aplazada, se girará al arrendatario, 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.***

Otra cosa más que, por reiterada, no es ociosa: Ese plazo aleatorio del **“a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente”**, supone un obstáculo más en el terreno de la seguridad jurídica del arrendador

## **2.6.2 Resto de arrendadores**

También se han avanzado: Todas aquellas que según el ordenamiento jurídico civil y mercantil puedan convenir las partes. Con el añadido de que, si no hay acuerdo, *y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5, esta podrá tener **acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo siguiente***

## **2.7. Consecuencias de la actuación fraudulenta del deudor en relación con la moratoria**

Similares a los ya vistos para situaciones anteriores de vulnerabilidad.

***Artículo 7. Consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas públicas para vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.***

- 1. La persona o personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la **misma sin reunir los requisitos previstos en el artículo 5, serán responsables 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.*
- 2. **El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidad, también, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas reguladas por este real decreto-ley***

Es de suponer que estas penalizaciones serían aplicables a los casos de arrendamientos con arrendadores especiales. En el caso de arrendamientos entre particulares, la voluntad de las partes expresada en un acuerdo entre las mismas, entendemos que es ley Inter partes y que no caben otras cuestiones incidentales que, las que están contempladas para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, en el ordenamiento de derecho común.

## **2.8. Régimen de supervisión y sanción.**

Nada se dice en el RD Ley sobre este particular. Ni tampoco se hace una reserva reglamentaria al respecto. Es de suponer que serán los ministerios sociales, los que aborden este tema.

6. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores. Novedades introducidas por RD Ley 15/2020 desde 22-4-2020

### ***Artículo 1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.***

1. ***La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria, que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta 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 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria establecida en el apartado 2 de este artículo, que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.***
2. ***La moratoria en el pago de la renta arrendaticia señalada en el apartado primero de este artículo se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos 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 de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.***

3. Artículo 2. **Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.**
4. 1. **La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, o de industria, cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el artículo 1.1, y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.**
5. 2. **Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.**
6. Artículo 3. **Autónomos y pymes arrendatarios a efectos del artículo 1 y el artículo 2.**

Podrán acceder a las medidas previstas en los artículos 1 y 2 de este real decreto-ley, los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:

1. En el caso de contrato de arrendamiento de un **inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo:**

- a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante 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 el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.

- b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

- c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

2. En caso de contrato de arrendamiento de **inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:**

- a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

- b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

- c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

**7. Artículo 4. Acreditación de los requisitos.**

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3, se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

- La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.
- La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

**8. Artículo 5. Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.**

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos en el artículo 3, serán responsables 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.

**2.9. Situaciones protegibles:**

Las conclusiones que se derivan de la lectura de la novedad, se pueden sistematizar de forma similar a la forma en que se ha hecho, respecto de los arrendamientos de vivienda habitual. No obstante y de forma previa es de resaltar que, con la redacción de las normas, habría que precisar:

- Que por RD Ley 11/20 se protege el arrendamiento de viviendas habituales
- Que por RD Ley 15/20 se protege el arrendamiento para usos distintos del de la vivienda (literalmente y al no especificarse, no es necesario que sea vivienda habitual). La medida se dirige básicamente a conceder moratorias al arrendamiento de locales de negocio.
- En conclusión, ***queda fuera de la protección, el arrendamiento de viviendas no habituales***

En cuanto a las situaciones previstas en el RD Ley 15/20, éstas serían las siguientes:

1º) Arrendamientos para uso distinto de la vivienda:

- Arrendamientos de personas físicas o jurídicas, con grandes tenedores o entidades públicas. Incluye a todo tipo de personas, por lo **que también los autónomos y pymes** pueden hacer uso de esta protección
- Arrendamientos de personas físicas o jurídicas con arrendadores que no sean grandes tenedores o entidades públicas. Incluye a todo tipo de personas, por lo **que también los autónomos y pymes** pueden hacer uso de esta protección

2º) Arrendamientos de inmuebles afectos a una actividad económica:

- Arrendamientos de autónomos o pymes, tanto con grandes tenedores como con arrendadores que no lo sean. Es una protección específica para inmuebles afectos a una actividad. Tanto pymes como autónomos, se pueden acoger a esta protección específica pero no queda excluida la posibilidad de hacerlo, caso de no reunir los requisitos específicos, a la protección general de arrendamientos para uso distinto de la vivienda

#### **2.10. Contenido de la moratoria: Concesión, Duración, Recuperación de la renta y requisitos:**

1º) Arrendamientos con grandes tenedores:

**Concesión:** La concesión es automática: *se aplicará de manera automática y deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.*

**Duración de la moratoria:** *afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, **prorrogables una a una**, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, **sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.***

**Fraccionamiento de la renta demorada:** *Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años*

**2º) Contratos con arrendadores que no tengan la naturaleza de “grandes arrendadores” o entidades o empresas públicas de vivienda:**

**Concesión:** La concesión no es automática: El arrendatario *podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.*

**Duración de la moratoria:** No se fijan plazos. Queda a lo que resulte del acuerdo que alcancen las partes.

**Recuperación de la renta aplazada:** *Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán **disponer libremente de la fianza** prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, **el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año** desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.*

**3º) Contratos de arrendamiento de inmuebles afectos a una actividad económica:**

Se exigen una serie de **requisitos**, similares a los ya analizados en casos de moratoria por deudas hipotecaras

1. En el caso de contrato de arrendamiento de un **inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo:**

- a) **Estar afiliado y en situación de alta,**
- b) **Que su actividad haya quedado suspendida**

- c) **En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida**, se deberá **acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento**, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

2. **En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:**

a) **Que no se superen los límites establecidos** en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. En suma, que sea PYME

b) **Que su actividad haya quedado suspendida.**

c) **En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida** se deberá **acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento**, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3, se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

- a) **La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable** en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. **En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.**
- b) **La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.**

No podemos pasar por alto la exigencia, a todas luces descabellada y absolutamente alejada de la más elemental seguridad jurídica, según la cual “**cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad**”. ¿Qué libros contables? ¿A quién competente técnicamente se le deben enseñar? ¿Al acreedor que carezca de conocimientos contables? ¿Quién va a verificar que se han enseñado los libros exactos? ¿Cómo se documenta la inspección ocular? En fin, que navegamos en un océano de tormentas en el que día sí y día también, no dejamos de ver asomar, cada vez con más fuerza, la idea de la intervención y el control por el control.

## **2.11. Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.**

También similares a las ya analizadas anteriormente para casos de arrendamientos de vivienda habitual:

*Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos en el artículo 3, serán responsables 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.*

### **7. Prestación extraordinaria por cese de actividad**

Previamente hay que advertir de una circunstancia que ya existía: La prestación por cese de actividad era un derecho que ya estaba vigente, si bien modelado de forma diferente a como ahora lo hace el RDL 8/20. **No es pues una novedad.**

Se trata de una prestación extraordinaria que se regula en el RDL 8/20. Para tener derecho a ella, **no es requisito encontrarse en una situación de vulnerabilidad**, sino únicamente reunir una serie de requisitos concretos que, en el RD Ley no se considera que definan una situación de vulnerabilidad en el empresario. La vigencia de esta protección es la siguiente:

*Con carácter excepcional y **vigencia limitada a un mes**, a partir de la entrada en vigor del 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, **o hasta el último día del mes en que finalice dicho estado de alarma, de prolongarse éste durante más de un mes***

*La prestación extraordinaria por cese de actividad regulada en este artículo **tendrá una duración de un mes, ampliándose, en su caso, hasta el último día del mes en el que finalice el estado de alarma, en el supuesto de que este se prorrogue y tenga una duración superior al mes.** El tiempo de su percepción se entenderá **como cotizado** y no reducirá los períodos de prestación por cese de actividad a los que el beneficiario pueda tener derecho en el futuro.*

#### **1. Situaciones que originan la posibilidad de solicitar la prestación:**

Sería una de las dos siguientes:

1. Ver su **actividad suspendida obligatoriamente** por el RD 463/2020 que declara el estado de alarma
2. Ver que su facturación en el mes anterior al que solicita la prestación, se **reduce al menos en un 75%** en relación con el promedio de facturación del semestre anterior.

## **2. Requisitos para tener derecho a la prestación**

a) **Estar afiliados y en alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma**, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o, en su caso, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar.

b) En el supuesto de que su actividad **no se vea directamente suspendida** en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, **acreditar la reducción de su facturación en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la efectuada en el semestre anterior.**

c) **Hallarse al corriente en el pago de las cuotas a la Seguridad Social.** No obstante, si en la fecha de la suspensión de la actividad o de la reducción de la facturación no se cumpliera este requisito, el órgano gestor **invitará al pago** al trabajador autónomo para que en el plazo improrrogable de treinta días naturales ingrese las cuotas debidas. La regularización del descubierto producirá plenos efectos para la adquisición del derecho a la protección.

## **3. Cuantía de la prestación extraordinaria:**

**La cuantía de la prestación regulada en este artículo se determinará aplicando el 70 por ciento a la base reguladora**, calculada de conformidad con lo previsto en el artículo 339 de la Ley General de la Seguridad Social, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre. **Cuando no se acredite el período mínimo de cotización para tener derecho a la prestación**, la cuantía de la prestación será equivalente al **70 por ciento de la base mínima de cotización** en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o, en su caso, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar.

La percepción será **incompatible** con cualquier otra prestación del sistema de Seguridad Social.

## **4. Gestión de la prestación. Solicitudes:**

La gestión de esta prestación corresponderá a las entidades a las que se refiere el artículo 346 del Texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

## **5. Introducción de la Vulnerabilidad. Consumidor vulnerable:**

Como hemos dicho no se requieren requisitos específicos de vulnerabilidad para recibir la prestación. No obstante y por RD Ley 11/20, quince días más tarde de la publicación del RD Ley 8/20 que reguló la prestación extraordinaria por cese de actividad y dentro de ese itinerario presente en todo este cúmulo de normas apresuradas, se entendió, como no, que podían regularse supuestos de vulnerabilidad. O lo que es lo mismo: dar presencia pública a la vulnerabilidad como “mantra protector”, subyacente en todas las acciones normativas unilaterales y en demasiados casos arbitrarias, que, la crisis sanitaria y sobre todo, el encierro ciudadano que ella supone, está permitiendo. Y ello se realiza extendiendo la calificación de “consumidor vulnerable” a los trabajadores autónomos que hayan cesado su actividad o hayan visto reducida su facturación como consecuencia del COVID-19.

La figura del “consumidor vulnerable”, ya estaba introducida en nuestro ordenamiento, merced al Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, **el bono social** y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica. Ya desde entonces, el fenómeno de la vulnerabilidad como método de “clasificación” de ciudadanos, se había utilizado, si bien circunscrita a un ámbito muy concreto cual era el de los consumos domésticos de energía. En tal RD se define la figura, no solo del consumidor vulnerable, sino también la del consumidor vulnerable severo y la del consumidor en riesgo de exclusión social. Todo ello para expedir lo que se denomina “bono social”, con un nítido mensaje “social” que lo relaciona con la sensibilidad “social” del homo expeditor. Se podía haber hecho igual, incluso mejor, pero sin ese empachoso tufo populista que lo impregna.

Así se regula en el RD 897/2017

### **Consumidor vulnerable**

#### **Artículo 3. Definición de consumidor vulnerable.**

1. A los efectos de este real decreto y demás normativa de aplicación, tendrá la consideración de consumidor vulnerable **el titular de un punto de suministro de electricidad en su vivienda habitual que, siendo persona física, esté acogido al precio voluntario para el pequeño consumidor (PVPC) y cumpla los restantes requisitos del presente artículo.**

2. Para que un consumidor de energía eléctrica pueda ser considerado consumidor vulnerable, deberá cumplir alguno de los requisitos siguientes:

a) Que su renta o, caso de formar parte de una unidad familiar, **la renta conjunta anual de la unidad familiar a que pertenezca sea igual o inferior:**

– a 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de 14 pagas, en el caso de **que no forme parte** de una unidad familiar o no haya ningún menor en la unidad familiar;

– a 2 veces el índice IPREM de 14 pagas, en el caso de que **haya un menor** en la unidad familiar;

– a 2,5 veces el índice IPREM de 14 pagas, en el caso de que **haya dos menores** en la unidad familiar.

**A estos efectos, se considera unidad familiar a la constituida conforme a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.**

**b) Estar en posesión del título de familia numerosa.**

**c) Que el propio consumidor y, en el caso de formar parte de una unidad familiar, todos los miembros de la misma que tengan ingresos, sean pensionistas del Sistema de la Seguridad Social por jubilación o incapacidad permanente, percibiendo la cuantía mínima vigente en cada momento para dichas clases de pensión, y no perciban otros ingresos.**

3. Los multiplicadores de renta respecto del índice IPREM de 14 pagas establecidos en el apartado 2.a) **se incrementarán**, en cada caso, en 0,5, siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias especiales:

a) Que el consumidor o alguno de los miembros de la unidad familiar **tenga discapacidad reconocida igual o superior al 33%**.

b) Que el consumidor o alguno de los miembros de la unidad familiar acredite la situación de **violencia de género**, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

c) Que el consumidor o alguno de los miembros de la unidad familiar tenga la condición de **víctima de terrorismo**, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

4. Cuando, cumpliendo los requisitos anteriores, el consumidor y, en su caso, la unidad familiar a la que pertenezca, **tengan una renta anual inferior o igual al 50% de los umbrales establecidos en el apartado 2.a), incrementados en su caso conforme a lo dispuesto en el apartado 3, el consumidor será considerado vulnerable severo**. Asimismo también será considerado vulnerable severo cuando el consumidor, y, en su caso, la unidad familiar a que pertenezca, **tengan una renta anual inferior o igual a una vez el IPREM a 14 pagas o dos**

**veces el mismo, en el caso de que se encuentre en la situación del apartado 2.c) o 2.b), respectivamente.**

5. En todo caso, para que un consumidor sea considerado vulnerable deberá **acreditar** el cumplimiento de los requisitos recogidos en el presente artículo en los términos que se establezcan por orden del Ministro de Energía, Turismo y Agenda Digital.

#### **Artículo 4. Consumidor en riesgo de exclusión social.**

1. A los efectos de este real decreto y demás normativa de aplicación se denominará **consumidor en riesgo de exclusión social** al consumidor que reúna los requisitos para ser **vulnerable severo**, según lo establecido en el artículo 3, **y que sea atendido por los servicios sociales de una Administración autonómica o local que financie al menos el 50 por ciento del importe de su factura**, en los términos previstos en el presente real decreto, lo que será acreditado mediante documento expedido por los servicios sociales de las referidas Administraciones Públicas.

2. El suministro a un consumidor que haya acreditado los requisitos del apartado anterior y esté acogido a la tarifa de último recurso (TUR) correspondiente será considerado **suministro de electricidad esencial**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52.4.j) de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

En esa línea se regula en el RD Ley 11/20 (artículo 28), lo siguiente:

#### **1º Profesionales y autónomos que pueden ser “consumidores vulnerables”:**

Se extiende la posibilidad de calificar de consumidores vulnerables a **el titular del punto de suministro, o alguno de los miembros de su unidad familiar, profesionales por cuenta propia o autónomos, tienen derecho a la prestación por cese total de actividad profesional o por haber visto su facturación en el mes anterior al que se solicita el bono social reducida en, al menos, un 75 por ciento en relación con el promedio de facturación del semestre anterior,**

#### **2º Requisitos de vulnerabilidad:**

Los autónomos y profesionales que tengan derecho la prestación por cese de actividad o reducción de facturación, habrán de reunir, además, los siguientes requisitos:

Para poder adquirir la condición de consumidor vulnerable referida en el apartado anterior, será condición necesaria que la **renta del titular del punto de suministro, en caso**

**de formar parte de una unidad familiar, la renta conjunta anual de la unidad familiar a la que pertenezca**, calculada de acuerdo con lo estipulado en el artículo 4 de la Orden ETU/943/2016, de 6 de octubre, por la que se desarrolla el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica, **sea igual o inferior:**

– a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de 14 pagas, en el caso de que el titular del punto de suministro **no forme parte de una unidad familiar o no haya ningún menor en la unidad familiar;**

– a 3 veces el índice IPREM de 14 pagas, en el caso de que **haya un menor** en la unidad familiar;

– a 3,5 veces el índice IPREM de 14 pagas, en el caso de que **haya dos menores** en la unidad familiar.

**A estos efectos, se considera unidad familiar a la constituida conforme a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.**

### **3º Solicitud y documentación acreditativa de la vulnerabilidad:**

**Para acreditar la condición de consumidor vulnerable** definida en los apartados anteriores y solicitar la percepción del bono social, el consumidor **remitirá a un comercializador de referencia**, a través de la dirección de **correo electrónico** que aparezca en su **página web**, **el modelo de solicitud** definido en el Anexo IV junto con la siguiente **documentación acreditativa:**

– Copia del NIF o NIE del titular del punto de suministro y, en caso de que forme parte de una unidad familiar, **copia del NIF o NIE de cada uno de los miembros** para los que dicho documento sea obligatorio.

– **Certificado de empadronamiento en vigor**, individual o conjunto, del titular de punto de suministro o de todos los miembros de la unidad familiar.

– **Libro de familia**, en el caso de que exista unidad familiar.

– Acreditación de su condición conforme el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. En particular, cuando el trabajador autónomo se encuentre en **el supuesto de cese de actividad**, la acreditación se realizará mediante **certificado expedido por la Agencia Estatal**

**de la Administración Tributaria** o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

La comercializadora de referencia remitirá al titular del punto de suministro un correo electrónico de **confirmación de recepción de la solicitud**.

**Cuando el contrato de suministro de la vivienda habitual del profesional por cuenta propia o autónomo esté a nombre de la persona jurídica, el bono social deberá solicitarse para la persona física, lo que implicará un cambio de titularidad del contrato de suministro**

#### **4º Duración de la protección:**

La condición de consumidor vulnerable definida en los apartados anteriores y, por tanto, el derecho a percibir el bono social en los términos que corresponda, **se extinguirá** cuando dejen de concurrir las circunstancias referidas, estando obligado el consumidor a comunicar este hecho al comercializador de referencia.

**En ningún caso la consideración de consumidor vulnerable por el cumplimiento de los apartados anteriores se extenderá más de 6 meses desde su devengo, sin perjuicio de la posibilidad de acogerse a dicha condición en cualquier momento anterior o posterior a esa fecha al amparo del resto de supuestos previstos en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre.**

**La empresa comercializadora de referencia estará obligada a indicar al consumidor, en la última factura que emita antes del vencimiento del plazo de 6 meses, la fecha de tal vencimiento, informando de que, una vez superado dicho plazo, el consumidor pasará a ser facturado a PVPC por la misma comercializadora de referencia, e indicando la posibilidad de que el consumidor pueda, alternativamente, contratar su suministro con un comercializador en mercado libre**

#### **8. Conclusiones técnicas sobre la vulnerabilidad.**

La regulación social que ha generado el Estado de alarma, supone una modificación sustancial, no solo sobre el ordenamiento civil y mercantil, sino incluso y esto es lo más alarmante, sobre la protección y garantía de los derechos fundamentales de los ciudadanos, previstos en la Constitución. A la par se detectan una serie de defectos técnicos en la redacción de las normas que, necesitan de aclaraciones y modificaciones posteriores, hecho éste que poco hace en pro de la seguridad jurídica y de la confianza ciudadana que, en un escenario tan terrible como el actual, serían demandables.

No va este trabajo destinado a analizar en profundidad las contradicciones que se pueden provocar sobre el ordenamiento jurídico civil mercantil y más concretamente, sobre las normas

que rigen el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Así pues quedan por analizar el cúmulo de efectos que se pueden haber producido sobre el cumplimiento de las obligaciones y contratos y los derechos y deberes familiares (singularmente el derecho de alimentos). Son importantes, numerosos y sobre todo sin coordinar con las normas sociales que están promulgándose. No obstante, entendemos que es resaltable lo que a continuación se expone.

1º El coste de las moratorias hipotecarias recae siempre y de forma casi total sobre el acreedor. Unas veces sobre el acreedor hipotecario (entidades financieras) y otras sobre cualquier tipo de acreedor. No se prevé ninguna compensación por ello, lo que hace muy previsible que ese coste, al final, recaiga sobre los, más débiles, cuáles son los clientes de tales acreedores (repercusión muy probable en el caso de acreedores-entidades financieras). Promulgar, propagar y al final disparar con la pólvora del Rey.

2º Las moratorias y en el caso de “acreedor-poderoso”, dan lugar a suspensiones obligatorias. Nada hay que negociar entre acreedor y deudor. Ni entre acreedor y Gobierno. Entra en vigor “*ope real decreto legis*”. No obstante, esa dicotomía, ese deudor vs acreedor, no deja de enviar un mensaje a la ciudadanía, no ya subliminal sino directo. Un mensaje peligrosamente populista, “Acreedor, malo; deudor, bueno”, que puede traer consecuencias futuras nefastas no solo para la actividad económica, sino incluso para la convivencia ciudadana.

3º En este estado de la situación, donde cualquier medida restrictiva de derechos, se justifica por la alarma sanitaria y se admite mansamente, por el pavor que atenaza a la población, causan cuando menos desconfianza párrafos como el que “**La duración de la suspensión podrá ser ampliada por Acuerdo del Consejo de Ministros.**» Esa cesión de poder al Ejecutivo, puede convertir una suspensión temporal de tres meses en un “ad calendas graecas”. Depende en grado no deseable de expectativas sociométricas. La vertiente populista es una tentación clara de la que echar mano si las circunstancias lo requiriesen

5º En el caso de la moratoria por deudas hipotecarias, la propia **solicitud**, sin esperar a la implementación obligatoria de la misma en el plazo de 15 días, causa el efecto de suspender el devengo de intereses. **Una presunción de certeza pro-solicitante** que no tiene razones plausibles en las que apoyarse y que gratuitamente, presupone una posición preeminente del acreedor en la relación jurídica. Un valor entendido que no deja de ser un lugar común apoyado básicamente en el hecho electoralista de que siempre serán más los arrendatarios que los arrendadores.

6º En la mayoría de las situaciones, se aprecian demasiados requisitos documentales. Tantos que abren una puerta cómoda a la discrecionalidad del otrora “*le falta a usted la póliza*”, tan querido por administraciones intervencionistas. No obstante, el cúmulo de requisitos pormenorizados que tratan de revestir de minuciosidad burocrática las moratorias, se suple de un plumazo con 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.* Con lo cual arreglamos el tedioso camino burocrático: Se solicita, se concede inexcusablemente y luego veremos.

7º Hubiera sido mucho más sencillo, abrir las moratorias a todo el mundo, de forma voluntaria por tres meses y cubrir ese coste financiero, directamente por el Tesoro público. Pero eso se aleja mucho de las ansias de intervención y de expedición de salvoconductos de “vulnerabilidad” a que aspiran determinadas ideologías políticas. Para éstas, es primordial que se haga notar “quien concede” el favor

8º Resulta deficiente técnicamente, medir la “vulnerabilidad” solamente por el criterio de rentas sin incluir el patrimonio. No tiene la misma vulnerabilidad, una persona que adquiere una vivienda de 2.000.000 de euros y que ahora entra en barrena en su actividad económica, que otra que adquiere una vivienda de 80.000 € y que le pasa lo mismo en su actividad. Máxime si el primero tiene un patrimonio acumulado, por ejemplo en pisos, de varios millones de euros y el segundo solamente lo amortizado del crédito hipotecario que ahora no puede pagar. La “vulnerabilidad” no es más que la otra cara de la moneda de la capacidad económica. Algo que no se ha tenido en cuenta.

Por otro lado, habrá situaciones en las que la protección sesgada siempre hacia el deudor, puede llegar a producir una transferencia de la vulnerabilidad. Situaciones éstas en las que, si el deudor deja de pagar, lo que provoca es ni más ni menos que la vulnerabilidad del acreedor que solo tiene como medio de subsistencia el cobro de su crédito o renta.

9º La duración de la aplicación de las medidas a los ciudadanos vulnerables se hace depender de un requisito indeterminado: *“que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, en la forma definida en el artículo 16, como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19”*. Como consecuencia de la crisis sanitaria un ciudadano no va a revertir su vulnerabilidad, simplemente porque se acuerde políticamente, el fin de esa crisis. Habrá miles y miles, millones, de ciudadanos a los que las consecuencias de la crisis sanitaria, les provoque una situación de vulnerabilidad permanente y para siempre. Muchos no se recuperarán nunca de esta maldición. Muchos, miles y miles, millones, serán siempre vulnerables *como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19*. Las consecuencias no se acaban porque lo proclame un Real Decreto.

#### 9. Reflexiones para el día después.

***“Esta tormenta pasará. Sin embargo, las elecciones que haremos nos cambiarán la vida en los próximos años. Hay que elegir entre vigilancia totalitaria y empoderamiento ciudadano; y entre aislamiento nacionalista y solidaridad mundial “.***

**(Yuval Noah Harari, historiador y filósofo israelí, en artículo publicado en “*Financial Times*”, traducido y actualizado por el digital de La Vanguardia, el 6/04/2020)**

## A) DE LA VULNERABILIDAD COMO MEDIO DE COMPARTIMENTACIÓN CIUDADANA

A lo largo del examen de las medidas que hemos comentado, nos hemos limitado a su exposición y a ir poniendo de manifiesto aquellos aspectos que, en nuestra opinión, son indicativos de una estrategia de cambio profundo en los principios de convivencia ciudadana, del que nadie ha informado, pero que ahí está: asomando la cabeza en pequeñas y estudiadas dosis de tutelaje social.

Dentro de esta legislación apresurada, a que nos vemos sometidos día a día a través de un BOE alarmante y en más casos de los deseados, abiertamente incomprensible, merece la pena destacar una trascendental medida “social” que, aparentemente temporal, tiene todos los ingredientes necesarios para, si alguien lo pretende, poder convertirse en permanente. Una medida que, implantada y aceptada en un momento de terrible crisis como absolutamente necesaria, es previsible que no tarde en explotar la potentísima carga ideológico-demagógica que lleva incorporada. Desde luego quienes la introdujeron, no pretenden provisionalidad. Quienes la promulgaron, tienen una finalidad, una meta que exige que, tuerca a tuerca, se vaya configurando un nuevo modelo político-económico en el que, la “vulnerabilidad”, sea la tuerca maestra con la que montar el artefacto populista del “mínimo vital de renta”. Éste sí, verdadero primer objetivo último de la batalla.

Con anterioridad a la publicación de los Reales Decretos-Ley 8/20 y 11/20 de este mes de Abril, sobre medidas económicas y sociales motivadas por la declaración del ESTADO DE ALARMA, la figura de la “vulnerabilidad” ya había tenido una entrada restringida en nuestro ordenamiento jurídico, a través de las figuras del “consumidor vulnerable”, del “consumidor vulnerable severo” y del “consumidor en riesgo de exclusión social”, que reguló el RD 897/2017 (*Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica*). Siguiendo la línea trazada por el RD de octubre del 2017, los RD Ley 8/20 y 11/20, dan un paso más allá de los *consumidores domésticos de energía eléctrica* y extienden la definición de vulnerabilidad a ámbitos mucho más amplios. Una continuidad ideológica mediante la que se logra **definir legalmente** qué es lo que ha de entenderse por vulnerabilidad. En suma, establecer legalmente qué **fenotipo** de ciudadanos han de considerarse “vulnerables”. De momento, sin exigencias de RH.

No cabe duda de que el efecto más significativo y, en nuestra opinión, más peligroso para una sociedad libre, sea la **compartimentación** que se puede producir con este tipo de medidas. El Estado, comienza en un primer momento, por contemplar situaciones puntuales de

“vulnerabilidad”. Situaciones extremas que gozan del beneplácito popular. En un segundo momento, se van publicitando los hilos que pueden conectar todas esas islas de vulnerabilidad. Hilos siempre populares y casi siempre populistas y siempre pre-concebidos. Puesta de manifiesto la evidente conexión de los distintos modelos de vulnerabilidades que han irrumpido en el ordenamiento jurídico, es muy sencillo dar el penúltimo paso y configurar una nueva clase socio-administrativa, de “ciudadanos vulnerables”. Admitida la nueva clase emergente, como una realidad política, solamente resta empadronar en el censo a los que la autoridad determine y aprobar un **gen compartido** como, por ejemplo, puede ser un **“ingreso mínimo vital”**. Un subsidio que siempre, y ésta es la meta final, que siempre estará ligado a unas determinadas ideologías políticas que fueron las **“únicas”** que apadrinaron, impulsaron y al final, implantaron la medida. La fidelización ciudadana que se provoca, es el rédito político que se espera obtener. A cambio los ciudadanos “vulnerables”, bien tardarán en advertir que, lo que obtienen económicamente, no es gratis: Su libertad habrá dejado de ser libertad; o bien simplemente se acostumbran dócilmente.

Dejar en manos de los gobernantes, **sean cuales sean estos**, la facultad de conceder una especie de salvoconducto personal y de momento “temporal”, a una categoría de ciudadanos determinados que, entiende son los que sufren las consecuencias de una sociedad desequilibrada a la hora de distribuir la riqueza, es una cesión extremadamente peligrosa. Una cesión explosiva que puede dinamitar el tipo de sociedad democrática que se diseñó en el pacto de 1978 si esos gobernantes, repito que **sean los que sean**, pretenden y consiguen con las mordazas mediáticas que procedan, hacer llegar a la sociedad **que son ellos y solo ellos y en contra de los de enfrente**, los “únicos” que han conseguido implantar la medida.

Ese DNI económico, dependiente absolutamente de la clase política gobernante, conllevaría a una clasificación, a una compartimentación de colectivos ciudadanos, que es muy probable origine futuros enfrentamientos, cuanto menos litigiosos entre ciudadanos acreedores y ciudadanos deudores. Esa falacia populista “acreedor malo-deudor bueno”, sería un instrumento tremendamente peligroso que, puesto en manos de la política del poder por el poder y en escenarios sociales de pavor sanitario-económico, puede llegar a erosionar gravemente la convivencia. Es lo que tiene el pretender construir un nuevo modelo económico a través de medios tan sensibles socialmente como es la vulnerabilidad económica de los ciudadanos. El pretender monopolizar esa protección como algo propio y que **“no es tenido en cuenta para nada por el contrario”**, el enviar ese mensaje de insensibilidad del contrario sobre unas situaciones humanitarias comunes y compartidas por cualquier opción política, no es sino una muestra más de que los medios no importan, cuando se trata de conseguir una finalidad sin escrúpulos. La fragmentación social que ello puede suponer, poco importa si al final conseguimos el poder.

La generalización introducida en nuestro ordenamiento jurídico de la categoría de **ciudadano vulnerable económicamente, como sujeto de derecho** no cabe duda, que habrá de provocar consecuencias de dimensiones imprevisibles en nuestro modelo de convivencia

ciudadana. No por el hecho en sí de la vulnerabilidad, obviamente. La vulnerabilidad ha existido, existe y existirá. Y como tal realidad, se atiende por el Estado, se ha atendido y se atenderá. Sino por el hecho de la división, del vs por el vs.

Ya desde hace un tiempo se empezó a fraguar el plan de asalto al Palacio de invierno: “Plataformas de afectados por la hipoteca”, “No más desahucios” ..., peldaños “sociales” de una escalera inadvertida. Tan cómodos estábamos y tan acomplejados ante la legitimidad moral, que preferimos seguir instalados en la indolencia y el “*laissez faire*” político. Hasta que llegó la maldición, la catástrofe que nos está segando la vida. Hoy, con un escenario atroz, con cuarenta y siete millones de ciudadanos privados de la más elemental de las libertades, con millares y millares de muertos, no podemos esperar a que la crisis sanitaria termine. Porque no solo es crisis sanitaria y no terminará. Vulnerables psíquicamente, no podemos vencer con caceroladas a “*la vida de los otros*”. No podemos esperar, porque será tarde.

## **B) DEL DIA DESPUES**

Nadie está avisando ni está preparando medidas preventivas sobre los desastrosos efectos económicos, sociales y en todo caso personales, que el día después va a traer. ¿Alguien está haciendo algo concreto, alguien está diseñando planes de choque rigurosos para afrontar los nuevos modelos de vida a que la Humanidad se ve abocada? ¿Alguien tiene la ética imprescindible para pensar en algo más que en mantener o llegar al poder? ¿Alguien piensa en nosotros?

En esta cárcel forzada estamos teniendo tiempo para reflexionar. La libertad de pensamiento es algo de lo que no nos han privado y es más, merced al confinamiento, se ha potenciado. Tenemos mucho tiempo para pensar y, esto, se veía venir. Con un planeta envenenado y en algunos aspectos, casi irrecuperable, la pandemia era algo que tenía que ocurrir. Una sociedad guiada únicamente por el progreso económico, confundiendo “prosperidad” con bienestar, guiada por la explotación indiscriminada de los recursos naturales, en algún momento tenía que quebrar. Ha bastado, este virus, para poner escandalosamente de manifiesto, la falacia que perseguíamos. Megalópolis atestadas, concentración masiva de población en territorios no preparados para ello, crecimiento por crecimiento, desarrollo insostenible... Todo ello nos ha llevado hasta aquí. A comprobar la inmensa debilidad de un modo de vida frívolo y consumista que se pretendía no tuviera fin. Pues lo tiene. Y dramático si no nos enteramos.

Hemos de pensar en un modo de vida nuevo. No podemos seguir amontonándonos, cuando tanta España vaciada tenemos a nuestra disposición. No podemos pudrir las costas con una presión insostenible para nuestros mares. No podemos salir de esto con medidas solamente decorativas. El reciclaje, la prohibición de envases de plástico, se vuelven poco eficaces

cuando tenemos que aconsejar subir por la escalera en edificios de cuarenta plantas, porque los ascensores son un nicho de contagios. Se vuelven testimoniales, cuando tenemos que ordenar que, en horas punta de los transportes colectivos, la gente guarde una distancia de al menos dos metros. Pero, ¿a qué jugamos? ¿a seguir engañándonos? Solo desde la inteligencia, solo desde la unión, solo desde el acuerdo sobre la supervivencia del planeta, podremos llegar a sobrevivir como especie. Porque si no cambiamos radicalmente nuestra forma de vivir, la próxima que venga, no se podrá frenar con confinamientos. Ni por supuesto, con empadronamientos de “vulnerabilidad”. Simplemente, porque, todos, todos seremos vulnerables severos.

Las nuevas formas de teletrabajo harán innecesarios muchos inmuebles de oficinas (la Banca está ya en ello); la expansión del comercio electrónico dejará vacíos muchos locales de negocio; la desconfianza hacia sociedades donde las medidas higiénicas, alimenticias y sanitarias distan mucho de cuidarse, puede traer consigo el cierre de fronteras, xenofobias, aranceles genéticos, implantación de cordones sanitarios. Sectores económicos cuya actividad se desarrolla en espacios donde la aglomeración de seres humanos es habitual, se verán afectados de forma tremenda por los nuevos usos sociales que la crisis, va a provocar: Cines, teatros, ferias, estadios, restaurantes, bares, vuelos, trenes, autobuses, metros, playas, piscinas públicas, hoteles, turismo en general... ....todos ellos tendrán que acomodarse a una sociedad en la que, el miedo-pánico a que vuelva a ocurrir, va a ser la más tremenda variable a la que enfrentarse. Encontrar la forma de combatir y hacer olvidar ese miedo-pánico que nos atenaza, no es tarea fácil. Solo desde la confianza en nosotros mismos se podrá alcanzar.

El día después, esta sociedad espiada, se encontrará cara a cara con el abismo. Se encontrará cara a cara con el desastre de un PIB desangrado en un 10-15% y un paro laboral superior al 20%. Y todo ello con una terrible falta de confianza en la aguja de marear de un barco que, desnortada, le tiene que llevar a un puerto que desconoce. Solo habrá una solución. Una solución que pasa por los verdaderos protagonistas de lo que nos vamos a encontrar. Habremos de ser nosotros, los trabajadores, los empresarios, los españoles al fin, quienes encontremos soluciones al vértigo. La “vulnerabilidad”, el “bono social”, la subvención, la tutela, no lo son. Solo a través del esfuerzo, del trabajo, de la creación solidaria de empleo y en suma, de apretar los dientes y tirar para adelante, solo así seremos hombres libres.