

**NO ES ORO TODO LO QUE RELUCE: RESTRICCIONES
“DISIMULADAS” EN LAS AYUDAS A LOS ARRENDATARIOS
DE VIVIENDAS EN EL REAL DECRETO-LEY 11/2020 DE
31 DE MARZO Y DISPOSICIONES CONCORDANTES O
DISCORDANTES, SEGÚN SE MIRE**

“...La política económica debe estar orientada a proteger el empleo, ayudar a los más vulnerables y mantener el tejido productivo ...” (Exposición de motivos del RD-L 11/2020)

En concreto, con este Real Decreto-ley el Gobierno persigue, en primer lugar, “la adopción de un nuevo paquete de medidas de carácter social dirigidas al apoyo a trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables, haciendo especial hincapié en aquellos que más lo necesitan”.

Entre estas medidas se encuentran las que pretenden “apoyar a las familias y a los colectivos más vulnerables que, tras la paralización de gran parte de la actividad económica, han visto afectados sus ingresos y, por consiguiente, su capacidad para hacer frente a los gastos necesarios para el mantenimiento de sus hogares”.

La exposición de motivos, de prometedora prosa y hermosas palabras, puede hacer creer a ciertas personas en apuros económicos que quizás podrán acogerse a algunas de las medidas que, de forma benemérita, el Gobierno anuncia para socorrerles en estos tiempos de tribulación.

Veamos si ello es así.

UN CASO REAL COMO LA VIDA MISMA

Nuestro personaje es un pequeño empresario del sector de la construcción que, como suele ocurrir, tuvo que afianzar solidariamente, en su día, los créditos concedidos por dos o tres bancos a su empresa de reformas, subcontratista para grandes constructoras. Una de éstas entró en concurso en la crisis inmobiliaria de 2007-2008 y le dejó impagados una serie de pagarés por un importe total significativo, lo que condujo a su propia empresa a la ruina por falta de liquidez, y no pudo atender sus obligaciones con los bancos, por lo que, como fiador solidario, hubo de afrontar personalmente las reclamaciones de éstos.

El hombre se vio, entonces, obligado a lo que coloquialmente se ha dado en llamar “reinventarse” para sobrevivir, y abrió un pequeño bar-restaurante en una ciudad-dormitorio del extrarradio, que a duras penas le daba para cubrir gastos, pagar los salarios de un cocinero y un camarero, seguros sociales e impuestos y atender sus necesidades vitales, entre otras, el arrendamiento de su vivienda familiar.

Pero ello, no hay que decirlo, no conmovió a los bancos acreedores, que para nada desistieron de intentar cobrarle, como fiador solidario, las deudas de su antigua empresa.

En esta tesitura, buscó refugio en la denominada “Ley de Segunda Oportunidad”: puso todos sus bienes a

disposición de los acreedores y solicitó la exoneración del pasivo insatisfecho para, de esta forma, poder mirar hacia delante y continuar con su modesto negocio de hostelería sin arrastrar las cargas y consecuencias de su anterior experiencia empresarial, arrastrada a la quiebra por los impagos de uno de sus clientes más relevantes.

Así las cosas, y bastante avanzado el procedimiento concursal preciso para poder acceder a su “Segunda Oportunidad”, súbitamente en marzo de 2020 estalla con toda su crudeza la crisis del Covid-19. El Gobierno decreta el estado de alarma y, entre otras medidas, obliga a cerrar el bar-restaurante de nuestro protagonista, por lo que de la noche a la mañana éste deja de percibir ingreso alguno.

Se convierte así en uno de los millares de autónomos que se ha visto directa y dramáticamente afectado por las dos crisis económicas más importantes de que existe recuerdo en España.

Desesperado, busca consejo en sus asesores para activar con urgencia las medidas a su alcance para evitar o mitigar el desastre absoluto: entre ellas, acoge a un ERTE a sus dos empleados (cocinero y camarero), declara el cese de actividad de su negocio y solicita la suspensión de la obligación de pago de sus cuotas de autónomo, conforme a la farragosa normativa que, día tras día y sin solución de continuidad, publica el BOE.

En paralelo, llega a un acuerdo con el arrendador de su vivienda familiar para suspender el pago de las rentas por un periodo de tres meses, con la obligación de ir ingresando las rentas suspendidas a lo largo de los seis meses posteriores.

Este es el escenario.

LAS AYUDAS DEL GOBIERNO A LOS ARRENDATARIOS

En este punto se publica el RD-L 11/2020, con sus programas de ayudas a arrendatarios en situación vulnerable, que nuestro autónomo piensa que es traje a su medida, dada su situación de extrema vulnerabilidad, y a la vista de las declaraciones de varios miembros del Gobierno asegurando que “no dejarán a nadie atrás” en esta crisis.

Esperanzado, nuestro personaje se lanzó a intentar descifrar el contenido de esa norma.

En el artículo 8 del RD-L 11/2020 lee lo siguiente:

“1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual [...] que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo 5, podrá solicitar de la persona arrendadora [...], 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 (sic) 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.

[...]

3. 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.”

(el subrayado es nuestro)

Dado que nuestro protagonista ya había convenido un aplazamiento de su renta con su arrendador, y considerando que su situación encajaba como un guante en lo dispuesto en el ap. 3 del artículo 8, paso a analizar el art 9, y allí leyó lo siguiente:

“1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda por parte de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19, se autoriza al Ministerio de Transportes [...] para que [...] desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

[...]

3. A estas ayudas transitorias de financiación podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley. [...]”

Bueno -se dijo- parece que el Gobierno va a ofrecer la cobertura del Estado a los bancos para que éstos a su vez concedan a los arrendatarios vulnerables unos préstamos sin intereses con los que puedan hacer frente al pago de un máximo de seis mensualidades de renta y a devolver en seis años prorrogables por otros cuatro. Menos es nada, pensó.

Siguió leyendo, ahora el artículo 10:

“2. Este programa tendrá por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida que se definan y que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley.

Así y sin menoscabo de otras actuaciones, este programa tendrá la finalidad de hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

3. Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida referidas en el apartado anterior, presentando problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

4. La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.”

(el subrayado es nuestro)

Bueno, elucubró, entonces si la situación actual se prolonga o no consigo levantar mi negocio, tendré acceso a una ayuda pública directa para pagar el alquiler o para devolver al banco el préstamo que éste me conceda con la misma finalidad.

Pero, para asegurarse de que no pisaba terreno resbaladizo y puesto que los tres artículos estudiados se remitían, con machacona insistencia, al artículo 5 del RD-L para definir qué se entiende por “situación de vulnerabilidad económica”, nuestro personaje retrocedió hasta dicho artículo y allí leyó:

“1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 requerirán la conurrencia conjunta, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, de los siguientes requisitos:

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

[...]

b) 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.

[...]

3. No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual 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. [...]

(el subrayado es nuestro).

Puesto que (i) el IPREM mensual para 2020 es de 548,60 euros y sus ingresos mensuales no alcanzaban tal suma; (ii) la renta arrendaticia más los gastos y suministros ascendían a más del 35% de los ingresos netos del conjunto de miembros de su unidad familiar; y (iii) no tenía ninguna otra vivienda en usufructo o propiedad a su disposición, nuestro autónomo cumplía los requisitos de vulnerabilidad establecidos por el artículo 5 del RD-L 11/2020 para poder acceder a las ayudas.

En aquel momento no prestó suficiente atención a una mención que, tanto el artículo 9 como el 10 hacían a una futura Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que habría de definir con mayor precisión los criterios y requisitos para poder acceder a las ayudas. Lo que no es de extrañar, pues dicha orden todavía no existía.

Pero el 11 de abril pasado el BOE publicó la Orden TMA/336/2020 (“la Orden”), por la que se incorpora, sustituye y modifica -por si no hubiera ya bastante confusión- los programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Pues bien, la Orden (artículo 2,2) etiqueta a los potenciales beneficiarios de las ayudas en los siguientes términos:

“2. Beneficiarios.

....

a) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona que tenga la condición de arrendador de la vivienda.

b) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.

...

No podrán obtener la condición de personas beneficiarias de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre (sic), General de Subvenciones.”

(el subrayado es nuestro).

Nuestro sufrido autónomo y quienes con él vivían carecían de cualquier relación de parentesco con el arrendador de su vivienda ni tampoco eran socios de éste, por lo que no le afectaban las restricciones añadidas por los apartados a) y b) del artículo 2.2 de la Orden.

En esta carrera de obstáculos sobrevenidos, ya sólo le quedaba averiguar qué circunstancias eran esas a las que se refería la Orden, por remisión a la Ley General de Subvenciones de 17 de noviembre (no diciembre, como dice la Orden) de 2003, y allí que se fue para ver si superaba también ese último escollo... para encontrar que en el artículo 13.2 de esa Ley se vedaba el acceso a subvenciones a las personas o entidades en quienes concurra alguna de las circunstancias siguientes:

“b) Haber solicitado la declaración de concurso voluntario, haber sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declarados en concurso [...]

[...]

e) No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social....

[...]

g) No hallarse al corriente de pago de obligaciones por reintegro de subvenciones en los términos que reglamentariamente se determinen.”

(el subrayado es nuestro).

“¡Vaya por Dios -pensó- tanto nadar para morir en la orilla...!”, pues como ya se ha dicho, nuestro personaje se hallaba declarado en concurso voluntario para poder obtener su “Segunda Oportunidad”.

Pero aún le quedaba por leer, el 1 de mayo una nueva Orden TMA/378/2020 (“la nueva Orden”), por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del RD-L.

En esta nueva Orden no se menciona para nada la anterior Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, ni tampoco la deroga.

Por lo que se refiere al asunto que nos ocupa, el artículo 4 de la nueva Orden dice:

“Artículo 4. Condiciones subjetivas de los arrendatarios.

Los préstamos avalados y subvencionados por el Estado podrán otorgarse a los arrendatarios de vivienda habitual [...] siempre que reúnan de forma conjunta los siguientes requisitos:

a) Que el arrendatario o alguno de los miembros de la unidad familiar se encuentre afectado por una circunstancia que implique una reducción de ingresos, por pasar a estar en situación de desempleo, por estar afectado por un Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), por haber reducido su jornada por motivo de cuidados, por cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia o por otras circunstancias sobrevenidas vinculadas a la actividad laboral o empresarial que impliquen dicha reducción de ingresos como consecuencia de la expansión del COVID-19.

b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la ayuda, no alcance el límite de cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

c) 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, referidos al periodo de un mes.

Para obtener estos préstamos no será exigible hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o con la Seguridad Social ni del pago de obligaciones por reintegro de otras subvenciones.

[...]

4. No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, a los efectos de obtener ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, 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. [...]

(el subrayado es nuestro)

Llegado a este punto, nuestro protagonista, ante la complejidad y la incoherencia de la normativa se hunde en el desánimo, por decirlo con suavidad, y se lamenta del tiempo perdido en intentar entenderla.

Por una parte, la nueva Orden TMA/378/2020 de 30 de abril parece abrir un poco la mano en cuanto a los requisitos para acceder a las ayudas respecto de la anterior situación definida por el RD-L 11/2020 de 31 de marzo y la Orden TMA 336/2020 de 9 de abril:

Así, se eleva el umbral de ingresos netos de la unidad familiar, pasando de 3 veces el IPREM a 5 veces el IPREM. Y ya no se exige hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o con la Seguridad Social [artículo 13.2 e) de la Ley General de Subvenciones] ni del pago de obligaciones por reintegro de otras subvenciones [artículo 13.2 g) de la Ley General de Subvenciones].

Sin embargo, no se ha suprimido la exigencia de no hallarse declarado en concurso de acreedores, a que se refiere el artículo 13.2 b) de la Ley General de Subvenciones, a la que se sigue remitiendo la Orden 336/2020 que no ha sido derogada por la Orden 378/2020.

Por su parte, el artículo 5 de la Orden TMA/378/2020 exige a los beneficiarios acreditar ante la entidad de crédito que se reúnen las condiciones subjetivas para acceder a las ayudas, y entre los documentos requeridos se pide una “declaración responsable del arrendatario relativa al cumplimiento de los requisitos del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones que resulten de aplicación [...].”

(el subrayado es nuestro).

Y la misma exigencia se contiene en el formulario de solicitud del préstamo que se incluye como Anexo I de esa nueva Orden.

CONCLUSIÓN

Como vemos, los vaivenes y las faltas de criterio en estos puntos se traducen en cambios significativos de los requisitos para acceder a las ayudas, que se suceden en tres disposiciones de diferente rango dictadas en el plazo de un mes.

Y la conclusión es que nuestro amigo (que a estas alturas ya lo es porque resulta imposible no haberle tomado afecto) sigue excluido del acceso a las ayudas a pesar de su vulnerabilidad extrema, y no puede evitar el pensamiento de que para el Gobierno son de mejor condición o más susceptibles de protección quienes deben dinero a Hacienda o a la Seguridad Social, o quienes han percibido subvenciones indebidamente y no las han reintegrado, que quienes, como nuestro protagonista, solicitan acogerse al mecanismo de la “Segunda Oportunidad” y solamente debe dinero a los bancos. ¿No es para volverse loco?

Se ve que el Gobierno no considera a estas personas en una situación de vulnerabilidad suficiente como para acceder a las ayudas a los arrendatarios de vivienda. Y las bonitas palabras que se encadenan en las exposiciones de motivos de las normas luego no se compadecen con las condiciones más estrictas o restrictivas que se exigen para obtener tales ayudas.

Así que, como tantos otros, nuestro personaje tendrá que salir adelante con sus propios medios, y nada debe esperar de la Administración. Como en tantas otras ocasiones, la “letra pequeña” de las disposiciones, o en este caso las remisiones de segundo y tercer grado ocultan restricciones o limitaciones que vienen a reducir a la nada las supuestas buenas intenciones o medidas sociales que aparentemente el Gobierno promueve o dice promover, y las esperanzas que en ellas pudieran depositar los ciudadanos en situaciones precarias o vulnerables.

Y no es el único caso en que esto ocurre a cuenta de otras medidas “sociales” adoptadas al socaire de la crisis sanitaria, económica y social provocada por la expansión del Covid-19. “But that’s another story...” como dijo R. Kipling.

Para más información, contactar con:



Fernando Marqués Zornoza
Departamento Mercantil y Societario
fmz@eja.es

Aviso Legal. El contenido de esta alerta no puede considerarse en ningún caso asesoramiento legal.