

PREGUNTAS SOBRE EL RDL 11/2020

1ª. Cuando el artículo 1 se refiere a la suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, ¿Se refiere solo a los desahucios por falta de pago o también a los desahucios por expiración de plazo?

2ª. Respecto de la prórroga extraordinaria del artículo 2:

2.1. ¿Debe acreditar el arrendatario que se encuentra en una situación de vulnerabilidad?

2.2ª. ¿Es vinculante para el arrendador?

2.3. ¿Des de qué día y hasta qué día puede el arrendatario solicitarla?

2.4. ¿Puede el arrendatario solicitar esta prórroga en todo caso durante los dos meses siguientes a la finalización del estado de alarma aunque el contrato venza durante esos dos meses?

2.5. ¿Cuál es el periodo máximo de esta prórroga?

2.6. Incluye también las prórrogas expresas y su vencimiento o solo la prórroga legal del art. 9.1 y la tácita del art. 10.1?

2.7. ¿Quedan en suspenso en este caso los derechos del arrendador como el de recuperar la vivienda arrendada de conformidad con el art. 9.3?

2.8. Imaginemos que se trata de un contrato de arrendamiento con opción de compra, ¿cómo afectaría la prórroga del art. 2 si el plazo de ejercicio de la opción estuviera vinculado al del arrendamiento?

3ª. Respecto de la moratoria de deuda arrendaticia del art. 4:

3.1. ¿Qué se entiende por gran tenedor?

3.2. Si una persona es copropietaria de varias entidades, ¿cómo se computan estas cuotas en copropiedad a los efectos de ser considerada como gran tenedor? ¿y los casos de usufructo y nuda propiedad?

3.3. Si una persona es titular de un edificio en propiedad vertical, es decir, no dividido horizontalmente, que, por ejemplo está compuesto de 11 pisos y locales pero tiene menos de 1.500 m², ¿es considerada como gran tenedor?

3.4. ¿A quien corresponde la decisión de conceder la reducción o moratoria que contempla el precepto?

3.5. ¿"7 días laborables"?

3.6. La reducción del 50 por ciento se prevé durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad, con un máximo en todo caso de 4 meses, ¿4 meses en total o cuatro meses más después de la finalización del estado de alarma si persiste la situación de vulnerabilidad? La misma pregunta cabe plantearse respecto a la moratoria.

4ª. Definición de la situación de vulnerabilidad (art. 5):

4.1. ¿Qué se entiende por unidad familiar a los efectos de lo previsto en el art. 5?

4.2. No se entiende que está en situación de vulnerabilidad si la arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita en aquella sea

propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Análisis del art. 5.3 y los casos exceptuados.

5ª. Documentación a aportar (art. 6).

5.1. ¿En qué momento debe aportar el arrendatario esta documentación?

5.2. Fuera de los casos en que no la pueda aportar, situación que prevé el apartado 2 del precepto para los documentos de las letras a) a d). ¿Qué ocurre si no los aporta ni en el plazo de 1 mes desde la finalización del estado de alarma y prórrogas?, ¿podemos incluir alguna previsión contractual para este caso?

6ª. Sobre la modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales cuando el arrendador no sea uno de los comprendidos en el art. 4 (artículo 8):

6.1. ¿Cuál es el plazo para que el arrendatario pueda pedir el aplazamiento o condonación total o parcial de la renta?

6.2. ¿Y si el arrendador no contesta a dicha solicitud ni plantea alternativas en el plazo de 7 días laborables?