



Barcelona, a 2 de abril de 2.020.

## **MEDIDAS RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA HABITUAL**

El Real Decreto – Ley 11/2020, de 31 de marzo, establece una serie de medidas relativas a los arrendatarios de vivienda habitual que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica o social sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19.

Se encuentran en **situación de vulnerabilidad económica o social** aquellos en quien concurren las siguientes circunstancias:

- 1) Que el arrendatario pase a estar en situación de desempleo, 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, de modo que entre todos los miembros de la unidad familiar, no alcancen en el mes anterior a la solicitud, los límites de ingresos que la norma fija en relación al IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) mensual.
- 2) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos (electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua, servicios de telecomunicación fija y móvil, y posibles contribuciones a la comunidad de propietarios), resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

- 3) Que el arrendatario o cualquiera de las personas que integre la unidad familiar no sean propietarios o usufructuarios de alguna vivienda en España, con algunas excepciones: cuando el derecho recaiga sólo sobre una parte alícuota y se haya recibido por herencia; cuando se acredite no tener la disponibilidad de la vivienda por causa de separación o divorcio, o cualquier otra ajena a su voluntad; y cuando la vivienda resulta inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

Las **principales medidas** que regula el RDL 11/2020, son las siguientes:

**1ª) Suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos** para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, por un período máximo de hasta seis meses desde la entrada en vigor del RDL 11/2020 (el 1 de abril de 2020).

**2ª) Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual** en aquellos casos en que el período de prórroga legal o tácita de los mismos termine en el período comprendido entre la entrada en vigor del RDL 11/2020 y dos meses tras la finalización del Estado de Alarma. La prórroga extraordinaria lo será por un período máximo de seis meses.

**3ª) Aplicación automática de la moratoria de deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores** (titulares de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>) **o entidades públicas de vivienda.**

Acreditada la situación de vulnerabilidad por el arrendatario, el arrendador podrá optar, en el plazo máximo de siete días laborables, salvo pacto en contrario entre las partes, por:

- a) Una reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el Estado de Alarma, y los meses siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta, que se aplicará de manera automática, durante el tiempo que dure el Estado de Alarma, y los meses siguientes, prorrogables uno a uno, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad, con un máximo en todo caso de cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos 3 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.

El arrendatario podrá optar al programa de ayudas transitorias establecidos en el artículo 9 de la norma. En este caso, en el primer mes en que el arrendatario disponga de dicha financiación, se levantará la moratoria en el pago de la renta y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido.

Es importante señalar

**4ª) Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales en el caso de arrendadores que no sean grandes tenedores o entidades públicas de vivienda.**

En estos casos, el arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad, podrá solicitar del arrendador, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta (siempre que no exista un acuerdo previo entre las partes).

El arrendador dispone de siete días para comunicar su decisión, y si no acepta ningún acuerdo sobre aplazamiento y, en cualquier caso, cuando el arrendatario se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida

anteriormente definida, éste podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación.

**5ª) Aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.**

Se desarrolla una línea de avales con total cobertura del Estado para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a los arrendatarios que se encuentran en dicha situación, con un plazo de devolución de hasta seis años (prorrogables excepcionalmente por otros cuatro), sin ningún tipo de intereses ni gastos para el solicitante.

Las ayudas deben obligatoriamente dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

**6ª) Nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.**

Este programa tendrá por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a los arrendatarios de vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida, y tengan problemas transitorios para atender el pago total o parcial del alquiler, o de la devolución de las ayudas transitorias de financiación.

La cuantía de esta ayuda será de hasta 900€ al mes y de hasta el 100% de la renta o del principal e intereses del préstamo que se haya contraído con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual. Serán los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos en este programa.

Para cualquier duda o consulta relacionada con el tema de la presente Nota, no dude en contactar con nosotros, ya sea telefónicamente o a través del correo electrónico y será debidamente atendido.

Les invitamos a que consulten el apartado “COVID-19” de nuestra web, donde encontraran diariamente nuevas publicaciones relacionadas con la pandemia y que pueden interesarle.

CORONAS ADVOCATS SLP