

RESUMEN DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR EL REAL DECRETO-LEY 11/2020 DE 31 DE MARZO: MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19 EN MATERIA DE ALQUILERES.

Principales novedades para arrendadores y arrendatarios.

➤ **Prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento de vivienda habitual de seis meses**, durante los cuales seguirán aplicándose las condiciones del contrato en vigor, previa solicitud del arrendatario, siempre que el periodo de prórroga finalice en el periodo de tiempo transcurrido entre la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020 (en lo sucesivo RDL) y los dos meses posteriores a la finalización del estado de alarma ocasionada por el COVID-19.

NOTA: La solicitud de prórroga deberá ser aceptada necesariamente por el arrendador, salvo que se estipulen otros términos o condiciones acordadas por las partes contratantes.

➤ **Moratoria o aplazamiento en el pago de la renta.** Se establece una distinción entre los tipos de arrendadores: “los grandes tenedores” que se consideran a los efectos del RDL las personas físicas o jurídicas titulares de más de diez inmuebles urbanos, sin incluir garajes y trasteros, o que posean en propiedad una superficie construida de más de 1.500 m², y “el resto de propietarios”.

1º.- Medidas para “los grandes tenedores”: el arrendatario de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, podrá solicitar al arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta no se hubiera conseguido antes por acuerdo de ambas partes contratantes.

El arrendador tendrá la potestad de elegir alguna de las siguientes opciones y comunicar su decisión al arrendatario en el plazo de siete días:

- a) Reducción del 50 % de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma con un máximo de cuatro meses.
- b) Moratoria automática del pago de la renta durante el estado de alarma y de las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si el estado de alarma se mantuviera, con un máximo de cuatro meses. La renta se aplazará durante al menos tres años a contar a partir de la finalización del estado de alarma y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato.

NOTA que vincula a las opciones a) y b): máximo de cuatro meses.

2º.- Medidas para “el resto de propietarios”: el arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad, podrá solicitar al arrendador, en el plazo de un mes, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que el aplazamiento o la condonación total o parcial no se haya acordado previamente por las partes contratantes.

El arrendador deberá comunicar al arrendatario, en el plazo de siete días, las condiciones del aplazamiento o del fraccionamiento, o en su defecto las posibles alternativas que plantea.

En el supuesto de no alcanzar un acuerdo, el arrendatario en situación de vulnerabilidad por el estado de alarma podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación establecidas para estos casos Líneas ICO.

➤ Para aplicar lo previsto en el RDL es necesario que el arrendatario se encuentre en situación de **vulnerabilidad económica**:

1º.- Que la persona que esté obligada a pagar la renta se encuentre en situación de desempleo, ERTE, o haya reducido su jornada por motivos de cuidados, en caso de ser empresario, o circunstancias análogas 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, la cantidad de tres veces el IPREM (537,84 X 3 = 1.613,52). Cantidad que se incrementará en función de hijos y personas mayores de 65 años a cargo, o familiares con discapacidad.

2º.- Que la suma de la renta y los gastos de suministros básicos resulte igual o superior al 35 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de unidad familiar.

IMPORTANTE: no se entenderá que concurren los supuestos de **vulnerabilidad económica** cuando el arrendatario o alguna de las personas que componen la unidad familiar que habita la vivienda, sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda sita en España.