



MEDIDAS EXTRAORDINARIAS PARA ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

Real Decreto Ley 11/2020

1.- MORATORIA DE RENTA

¿A QUÉ TIPO DE CONTRATOS SE APLICA?

A los contratos de arrendamiento de **vivienda habitual**, esto es, los que recaen sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

¿QUIÉN PUEDE SOLICITARLA?

El **arrendatario (inquilino)** que se encuentre en situación de **vulnerabilidad económica como consecuencia de los efectos provocados por el COVID-19.**

¿QUIÉN ESTÁ EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA? REQUISITOS

- A) El **arrendatario** que pase a estar en situación de desempleo, se encuentren afectado por un Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivos de cuidado.

Si el arrendatario es empresario, cuando haya una pérdida sustancial de ingresos.

Se considera que hay pérdida sustancial de ingresos cuando el conjunto la unidad familiar (arrendatario, cónyuge o pareja inscrita e hijos que convivan) **haya tenido en el mes anterior a la solicitud de la moratoria ingresos inferiores a 1.613,52 €.**

Dicho importe se incrementa en 53,78 € por cada hijo a cargo (80,67 € por cada hijo a cargo en caso de familia monoparental). También se incrementará ese límite en 53,78 € por cada miembro de la unidad familiar mayor de 65 años.

Si alguno de los miembros de la unidad familiar tiene una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral, el importe será de 2.151,36 euros, sin perjuicio de los incrementos por hijo a cargo.

Si el arrendatario es persona con parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual igual o superior al 33%, o discapacidad física o sensorial superior al 65% o enfermedad grave que incapacite para realizar una actividad laboral, el importe será de 2.689,20 €.

- B) **Que el importe de la renta del arrendamiento, junto con los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.**

¿QUIÉNES ESTAN EXCLUIDOS?

Se considera que no existe situación de vulnerabilidad, y por lo tanto no podrá pedir la moratoria en el alquiler, **cuando el arrendatario o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar sean propietarios o usufructuarios de alguna vivienda en España.** Hay dos excepciones: cuando sea propietario únicamente de una parte de dicha vivienda y se haya obtenido por herencia; y cuando el arrendatario titular de una vivienda acredite que no dispone de la misma por separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad, o cuando la vivienda resulte inaccesible por discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman el hogar.

¿EN QUÉ CONSISTE LA MORATORIA DE LA RENTA?

Los efectos de la moratoria varían dependiendo de los 2 siguientes supuestos:

1.- Cuando el arrendador es una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, esto es, aquellas personas físicas o jurídicas que son titulares de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o que cuentan con una superficie total construida de más de 1.500 metros cuadrados.

A falta de acuerdo entre las partes, el arrendador vendrá obligado a facilitar al arrendatario **alguna de las siguientes medidas** en el plazo máximo de 7 días laborables desde la solicitud:

- a) **Reducción del 50% de la renta del arrendamiento, o**
- b) **Moratoria el pago de la renta, sin penalización ni intereses, fraccionándola durante los 3 años siguientes a partir del plazo que se indica a continuación y siempre que continúe vigente en contrato.**

Ambas medidas se podrán aplicar mientras se prolongue la duración del estado de alarma o, en su caso, subsista la situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19, con como máximo, a cuatro mensualidades de renta,

2.- Cuando el arrendador no sea empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor.

El arrendatario podrá solicitar al arrendador en el plazo de un mes desde el 2 de abril, el aplazamiento, fraccionamiento o la reducción total o parcial de la renta. **A falta de acuerdo entre las partes** (en el plazo de 7 días desde la solicitud), **el arrendatario podrá acceder al programa de ayudas ICO** aprobado con la finalidad de que los arrendatarios puedan continuar abonando las rentas, en los términos pactados en los contratos. En tal caso, **el importe máximo que podrá ser financiado a cada arrendatario será el equivalente a 6 meses de renta y el plazo máximo de devolución de la financiación obtenida será de seis 6 años, prorrogables por otros cuatro 4 años**. Las cantidades financiadas **no devengarán ningún tipo de interés para el arrendatario** y deberán ser destinadas exclusivamente al pago de las rentas del arrendamiento.

2.- PROGRAMA DE AYUDAS PARA ALQUILERES DE VIVIENDA HABITUAL

Se aprueba un nuevo programa de **ayudas al alquiler a 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** o no hayan podido devolver a las entidades bancarias las ayudas transitorias de financiación. **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. La cuantía exacta será determinada por cada Comunidad Autónoma.

3.- PRÓRROGA AUTOMÁTICA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Para contratos que finalicen en el período entre el 2 de abril y los dos meses siguientes al estado de alarma, el arrendador podrá solicitar una **prórroga extraordinaria del plazo de duración del arrendamiento por un periodo máximo de seis meses**. Dicha prórroga deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que las partes de común acuerdo determinen otros términos o condiciones.



4.- SUSPENSIÓN DE DESAHUCIO Y LANZAMIENTO PARA HOGARES VULNERABLES

Se prevé, en el caso de desahucios de viviendas (no de locales de negocios), que, una vez levantada la suspensión de los términos y plazos procesales tras la finalización del estado de alarma, se puedan **suspender los lanzamientos o los procedimientos de desahucio** hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas. Dicha suspensión la acordará el Letrado de la Administración de Justicia **por un periodo máximo de seis meses a contar desde el 2 de abril de 2020**, teniendo en cuenta el informe que emitan los servicios sociales.

Tal suspensión será posible **cuando los arrendatarios acrediten que se encuentran en una situación de vulnerabilidad económica a consecuencia del COVID-19 y no puedan encontrar una alternativa habitacional** para sí y para las personas con las que convivan.