

MEDIDAS RELATIVAS A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Las medidas adoptadas por el Gobierno que afectan a los contratos de arrendamiento de vivienda, son las siguientes:

1. Prórroga extraordinaria de determinados contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Aquellos contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los que dentro del periodo comprendido entre el 8 de julio de 2020 y el 31 de enero de 2021 finalice el periodo de prórroga obligatoria o de prórroga tácita previstos, respectivamente, en los artículos 9.1 y 10.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos, podrán prorrogarse previa solicitud del arrendatario. Por tanto, esta prórroga legal no se aplicará de manera automática si el arrendatario no lo solicita.

En cualquier caso, será una prórroga extraordinaria, por un periodo máximo de seis (6) meses, en los que se mantendrán los términos y condiciones del contrato en vigor. En caso de que se quisieran novar determinados términos y condiciones, deberán negociarse y acordarse entre las partes.

La solicitud de prórroga que formule el arrendatario deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos y condiciones por acuerdo entre las partes o en el caso de que el arrendador haya comunicado la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los dispuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

2. Aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta o condonación, total o parcial, de la misma.

En relación a la obligación de pago de las rentas derivadas del arrendamiento de una vivienda habitual, el Gobierno ha propuesto las siguientes medidas:

- En primer lugar, invita a las partes (arrendador y arrendatario) a formalizar acuerdos en los que pacten bien un aplazamiento en el pago de la renta, bien una condonación total o parcial de la misma.

Si dicho acuerdo se alcanzase, lo más recomendable es redactar una adenda al contrato en la que de forma expresa se regule lo pactado. Esta adenda es importante a efectos fiscales pues del contenido de la misma dependerá la obligación de pagar, o no, el IVA o IGIC.

- En caso de que dicho acuerdo no fuera posible, los arrendatarios en contratos de arrendamiento de vivienda habitual que, a causa del COVID-19, se encuentran en *situación de vulnerabilidad económica*, podrán pedir a sus arrendadores un aplazamiento en el pago de la renta o una condonación total o parcial de la misma.

Ahora bien, la pretensión del arrendatario no siempre se podrá conseguir.

En efecto:

- o Si el arrendador fuese una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor (entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados), el arrendatario podrá obtener, por un plazo máximo de 4 meses:
 - Una reducción del 50% de la renta arrendaticia.
 - Ó
 - Una moratoria en el pago de la renta. El pago de dichas rentas suspensas, se realizará por el arrendatario sin ningún tipo de penalización ni intereses, de manera fraccionada durante al menos tres años, siempre y cuando el contrato o cualquiera de sus prórrogas estuvieran en vigor. De no ser así, el pago fraccionado de las rentas suspendidas se realizará dentro del plazo de duración del contrato o cualquiera de sus prórrogas.

En estos contratos de arrendamiento, el "gran arrendador", por ley, queda obligado a conceder al arrendatario alguna de las dos opciones expuestas debiendo comunicar, en el plazo de 7 días laborables a contar desde la recepción de la solicitud, cuál de las dos medidas elige pues su usencia de respuesta podría entenderse como una aceptación tácita de la medida propuesta por el arrendatario. Para que el "gran arrendador" quede obligado a conceder alguna de las dos medidas expuestas, el arrendatario deberá formular su solicitud antes del 31 de enero de 2021. Después de dicha fecha, la posibilidad de obtener alguna medida respecto al pago de la renta dependerá de la voluntad del "gran arrendador".

- o Si el arrendador NO fuese una empresa o entidad pública o un gran tenedor (por ejemplo, es una persona física que tiene solo un inmueble en arrendamiento), el arrendatario solo podrá conseguir una rebaja en la renta arrendaticia o una condonación de deuda si el arrendador accede a ello. A diferencia de lo que ocurre con las empresas públicas arrendadoras o los grandes tenedores, a los pequeños arrendadores el Gobierno no les ha

impuesto la obligación de conceder al arrendatario ninguna facilidad en el pago de la renta.

En cualquier caso, ante una solicitud del arrendatario proponiendo una moratoria o la condonación de la renta arrendaticia, el “pequeño arrendador” también deberá responder en el plazo de 7 días laborables si accede a la misma o por el contrario no acepta ningún acuerdo al respecto.

– ¿Qué se entiende por situación de vulnerabilidad económica a estos efectos?

Se entiende que existe un supuesto de *vulnerabilidad económica* a estos efectos, cuando concurren, de manera CONJUNTA, a causa del COVID-19, los siguientes requisitos:

- 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.
- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, no supere, con carácter general, el límite de tres (3) veces el IPREM mensual, es decir, que los ingresos mensuales de la unidad familiar no superen la cantidad de 1.613,52 euros (El IPREM, para el ejercicio 2020 asciende a 537,84 euros).

Este límite se incrementará:

- En 0,1 veces por cada hijo a cargo de la unidad familiar. Y si la familia es monoparental (un solo progenitor), se incrementará en 0,15 veces el IPREM.

Por ejemplo: si la familia consta de 2 hijos a su cargo, el IPREM mensual se incrementará en 53,78 euros por cada hijo ($537,84 \times 0,1$); por lo que los ingresos mensuales de la unidad familiar con 2 hijos a su cargo, tendrían que ser iguales o inferiores a la cantidad de 1.936,20 euros.

- En 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
- En el supuesto de que algún miembro de la unidad familiar tenga una discapacidad declarada igual o superior al 33%, una situación de dependencia o una enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite de los ingresos mensuales para solicitar la moratoria, no deberá exceder de 4 veces el IPREM, incluyendo los incrementos acumulados por hijos a su cargo antes señalados.

- En el caso de que el deudor hipotecario sea una persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o una discapacidad igual o superior al 33%, o tenga una enfermedad que le incapacite a él o a su cuidador para realizar una actividad laboral, el límite de los ingresos mensuales será de 5 veces el IPREM.
- Que la renta arrendaticia, más 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.

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.

A estos efectos, se entiende por **unidad familiar** la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

– ¿Cómo se acredita la situación de vulnerabilidad económica?:

La situación de vulnerabilidad económica se debe acreditar al arrendador, con la presentación de los siguientes documentos:

- a. Para acreditar la situación legal de desempleo: Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones (i.e. INSS) en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b. Para acreditar el cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia: Certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- c. Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda: (i) Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho; (ii) Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores; y (iii) Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

- d. Para acreditar la titularidad de los bienes: Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- e. Finalmente, una declaración responsable del deudor relativa al cumplimiento de los requisitos que son necesarios para conceder la moratoria.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos indicados en los puntos a) a d), podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

- **Plazo para solicitar el aplazamiento o condonación, total o parcial de la renta:**

El aplazamiento o condonación del pago de la renta podrá solicitarse por los arrendatarios legitimados para ello al arrendador “gran tenedor” antes del 31 de enero de 2021 siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes. Si la solicitud de aplazamiento o condonación del pago de la renta se formulara con posterioridad a dicha fecha, la aplicación de cualquiera de las medidas dependerá de la voluntad del arrendador “gran tenedor”.

3. 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 del COVID-19.

Como medida complementaria a las anteriores, el RDL 11/2020 también autorizó al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el ICO, por un plazo de hasta 14 años, desarrolle de una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayuda transitoria, para el pago de las rentas del arrendamiento de vivienda, a las personas que se encuentren en los supuestos de vulnerabilidad económica y social que se definan por dicho Ministerio, como consecuencia de la expansión del COVID-19.

Las condiciones de dicha ayuda serán determinadas por las entidades bancarias, no obstante, el RDL 11/2020 concretó lo siguiente:

- El importe máximo de dichas ayudas: seis (6) mensualidades de renta.
- El plazo de devolución: de hasta 6 años prorrogable excepcionalmente por otros 4 años.

- La gratuidad de las mismas pues no devengarán ningún gasto ni interés para el solicitante.
4. El RDL 11/2020 también reguló la creación de un nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual que consiste en la adjudicación directa de una ayuda económica, para el alquiler, a aquellas personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual, encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social que aún están pendientes de definir.

La cuantía de dicha ayuda será la que determinen los órganos competentes de cada comunidad autónoma, y de Ceuta y Melilla.