

**“COVID-19 ”**

**MEDIDAS IMPLANTADAS CON**  
**INCIDENCIA EN LOS**  
**CONTRATOS DE**  
**ARRENDAMIENTO**

## **CONSIDERACIONES GENERALES RESPECTO DE LAS MEDIDAS IMPLANTADAS A CONSECUENCIA DE LA COVID-19 CON INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.**

- **Dan preferencia a los acuerdos alcanzados entre las partes en virtud del principio de autonomía de la voluntad.**
- **En defecto de pactos fomentan la modulación de las obligaciones con base en la aplicación (restrictiva) de la doctrina de la cláusula “rebus sic stantibus”:**
- **Diferente tratamiento atendiendo al objeto del arrendamiento: contratos de arrendamiento de vivienda habitual respecto de otros contratos donde exista un inmueble arrendado afecto a una actividad económica.**
- **Diferente tratamiento atendiendo al perfil del arrendador: Gran tenedor (tb. empresas y entidades públicas de vivienda) vs. pequeño propietario.**
  - **Crítica de la definición de gran tenedor ( con base en la titularidad y no en el destino o afección de los inmuebles) :**
    - **Más de 10 inmuebles urbanos (exclusión de garajes y trasteros)**
    - **Una superficie construida de más de 1.500 m2.**

# **MEDIDAS IMPLANTADAS A CONSECUENCIA DE LA COVID-19 CON INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.**

## **DESTINADAS A REDUCIR LOS COSTES DE PYMES Y AUTÓNOMOS**

- **Norma de desarrollo.- Real decreto-ley 15/2020 de 21 de abril**
- **Tipología de contratos de arrendamiento cubiertos por las medidas.- Aquellos donde exista un inmueble arrendado afecto a la actividad económica desarrollada por el arrendatario.**
  - **Contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda (art. 3 LAU pero no todos)**
  - **Contratos de arrendamiento de industria (siempre y cuando conlleve el arrendamiento de una edificación o parte de la misma).**
- **Agentes implicados.**
  - **Como arrendadores:**
    - .- **Empresas o entidades públicas de vivienda.**
    - **Grandes tenedores**
    - **Otros arrendadores diferentes (pequeños tenedores)**
  - **Como arrendatarios:**
    - .- **Autónomos o profesionales por cuenta propia. (requisitos)**
    - **PYMES . (requisitos)**
- **Procedimiento para obtener la aplicación de la moratoria.**
  - **Solicitud de aplicación de la moratoria**
    - **Dirigida al arrendador**
    - **Plazo un mes a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley (hasta el 23 de mayo)**
  - **Acreditar suspensión o reducción de la actividad.**

# **MEDIDAS IMPLANTADAS A CONSECUENCIA DE LA COVID-19 CON INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.**

## **DESTINADAS A REDUCIR LOS COSTES DE PYMES Y AUTÓNOMOS**

- **Determinación de las medidas (en defecto de acuerdo).-Distinguir:**
  - **Grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.**
    - **Moratoria en el pago de la renta.**
      - De aplicación obligatoria y automática por el arrendador.
      - Por el período de tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes (límite de 4 mensualidades) para superar el impacto negativo de la COVID-19.
      - Las rentas aplazadas no devengarán intereses.
      - Su abono se fraccionará en un plazo de 2 años desde la finalización de la situación que ha dado lugar a la moratoria. (con el límite del plazo de vigencia del contrato)
  - **Pequeños tenedores.**
    - **Moratoria en el pago de la renta.**
      - No se determina nada respecto del tiempo del aplazamiento ni la obligatoriedad de la medida.
    - **Posibilidad de disponer de la fianza prevista en el art. 36 LAU. (Problemas)**
      - Destinarla al pago total o parcial de alguna/s mensualidad/es de renta.
      - Obligación de reponerla en el plazo de un año o en el que reste para la finalización si <
- **Acreditación de los requisitos.- Documentación a presentar al arrendador**
  - **Suspensión de la actividad:**
    - .- Certificación AEAT sobre la base del cese de la actividad
  - **Reducción de la actividad:**
    - .- Declaración responsable (reducción facturación del 75%)
    - .- Libros contables si los requiere el arrendador que acrediten <

**MEDIDAS IMPLANTADAS A CONSECUENCIA DE LA COVID-19 CON  
INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.  
DIRIGIDAS A FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES  
(ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA HABITUAL)**

- **Normas de desarrollo.-** Real decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo, Orden TMA/336/2020 de 9 de abril, Orden TMA/378/2020, de 30 de abril y Orden FYM/374/2020 de 5 de mayo.
- **Objetivos de las medidas adoptadas por el R.D.-ley 11/2020.**
  - Suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.
  - Prórroga extraordinaria de contratos de arrendamiento de vivienda habitual.
  - Procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para arrendatarios de viv. habit. en vulnerabilidad económica.
  - Potenciación de los programas de ayudas al alquiler de vivienda habitual.
- **Definición de la situación de vulnerabilidad económica amparada. (requisitos)**
  - **Obligado a pagar la renta a consecuencia de los efectos de la COVID-19:**
    - Situación de desempleo, ERTE, reducción de jornada por cuidados o pérdida sustancial de ingresos, siempre que el conjunto de ingreso de la u. familiar no alcance determinados límites del IPREM (con carácter general 3 veces IPREM).
  - **Renta + suministros básicos que abone el arrendatario = o > al 35% de los ingresos netos del conjunto de los integrantes de la unidad familiar.**
  - **Definición de unidad familiar.- Obligado al pago de la renta + cónyuge o pareja de hecho + hijos que residan en la vivienda + cónyuge o pareja de hecho de los hijos**
- **No existirá situación de vulnerabilidad cuando cualquiera de los componentes de la u.f. sea propietaria o usufructuaria de una vivienda en España. Excepciones:**
  - La titularidad o usufructo sea sólo sobre parte alícuota adquirida por herencia.
  - Se acredite la no disponibilidad de la misma por causa ajena a su voluntad.

**MEDIDAS IMPLANTADAS A CONSECUENCIA DE LA COVID-19 CON  
INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.  
DIRIGIDAS A FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES  
(ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA HABITUAL)**

- **Determinación de las medidas (I):**
  - **Medida de suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.**
    - **Procedimientos de desahucio de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU**
    - **Acreditar ante el juzgado que el arrendatario está en situación de vulnerabilidad**
      - **Suspensión del procedimiento con carácter retroactivo. (Crítica)**
      - **Traslado a servicios sociales para informe**
      - **Decreto dictado por el LAJ.**
    - **Concurrencia de situación de vulnerabilidad por el arrendador**
      - **Acreditación mediante presentación de documentación**
      - **Comunicación por LAJ a servicios sociales (a efectos del plazo de suspensión)**
  - **Medida de prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. (Sujetos a la LAU de 1994 – Crítica)**
    - **La finalización del contrato (incluyendo prórrogas de los arts. 9 y 10 LAU) debe producirse en el intervalo entre el 2 de abril de 2020 y 2 meses después de la finalización del estado de alarma).**
    - **Previa solicitud del arrendatario se podrá prorrogar el contrato por un máximo de 6 meses.**
    - **Medida obligatoria para el arrendador salvo que se pacten términos diferentes.**

**MEDIDAS IMPLANTADAS A CONSECUENCIA DE LA COVID-19 CON  
INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.  
DIRIGIDAS A FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES  
(ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA HABITUAL)**

- **Determinación de las medidas (II):**
  - **Medida de moratoria de deuda arrendaticia**
    - **Supuesto arrendador gran tenedor.**
      - Solicitud de aplazamiento por el arrendatario antes del 2 de julio.
      - Respuesta del arrendador en plazo de 7 días optando por:
        - Reducción de renta del 50% con límite de 4 meses.
        - Moratoria en el pago de 4 meses de renta que se fraccionarán en máximo 3 años.
    - **Supuesto arrendador pequeño propietario.**
      - Solicitud de aplazamiento por el arrendatario antes del 2 de julio.
      - Respuesta del arrendador en plazo de 7 días optando por:
        - Aceptación de las condiciones marcadas por arrendatario.
        - Proponiendo condiciones alternativas.
        - No aceptando acuerdo alguno.
      - Si no se logra acuerdo entre las partes el arrendatario podrá acceder a ayudas financiación

**MEDIDAS IMPLANTADAS A CONSECUENCIA DE LA COVID-19 CON  
INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.  
DIRIGIDAS A FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES  
(ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA HABITUAL)**

- **Determinación de las medidas (III):**
  - **Medida de ayuda a la financiación para el pago de renta**
    - **Préstamos de entidades financieras avalados por el estado a través del ICO.**
      - **Sin gastos de ninguna clase para los solicitantes**
      - **Finalidad exclusiva al abono de la renta del arrendamiento de vivienda habit.**
        - **Hasta el importe de 6 mensualidades a razón de 900 €/mes.**
        - **Cubren rentas desde el 1 de abril o desde el momento de la firma del préstamo.**
        - **Plazo de amortización de hasta 6 años (posibilidad de ampliación) con carencia de 6 meses.**
      - **Compatibles con otras ayudas del Plan de Vivienda 2018-2021.**
      - **Solicitable hasta el 30 de septiembre de 2020 (posible prórroga).**
  - **Medida de contribución directa al pago de la renta.**
    - **Desarrollada por Orden FYM 374/2020 de 5 de Mayo de la Junta de C .y L.**
      - **Subsidiaria y complementaria de las ayudas transitorias de financiación.**
      - **Finalidad exclusiva al abono de la renta del arrendamiento de vivienda o cancelación parcial o total del préstamo avalado por el ICO**
        - **Hasta el importe de 4 mensualidades de renta a razón de 500 €/mes.**
        - **Hasta 2.000 € de devolución de las ayudas a la financiación para pago de renta.**
      - **Compatibles con otras ayudas del Plan de Vivienda 2018-2021.**
      - **Solicitable desde el 14 de mayo hasta el 30 de septiembre de 2020.**



**MEDIDAS IMPLANTADAS A CONSECUENCIA DE LA COVID-19 CON  
INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.  
DIRIGIDAS A FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES  
(ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA HABITUAL)**

- **Determinación de las medidas (IV):** Desarrolladas por Orden TMA 336/2020 de 9 de abril.
  - **Implementación y sustitución de programas de ayuda al alquiler dentro del Plan estatal de vivienda 2018-2021.**
    - **Puesta en funcionamiento del Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.**
      - **Finalidad.-** Facilitar solución habitacional inmediata a los colectivos vulnerables reseñados. También se contemplan ayudas directas a renta (hasta 600 €/mes) y a gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos (hasta 200 €/mes)
  - **Modificación del Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler dentro del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.**
    - **Su finalidad es hacer más asequible la adquisición y el destino de viviendas al parque de vivienda pública y social destinada al alquiler o cesión en uso.**