

# COVID-19 MEDIDAS APROBADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

Para mitigar los efectos económicos negativos de la crisis del COVID-19 en ciertos colectivos, el Gobierno de España ha aprobado disposiciones normativas en materia de arrendamientos de vivienda habitual (RDL 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19), así como de arrendamientos para uso distinto de vivienda (RDL 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo), que sintetizamos de la siguiente manera:

## 1. Medidas en arrendamientos de vivienda

El RDL 11/2020 prevé nuevas medidas a favor de personas en situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19, que sean arrendatarias de un inmueble para su uso como vivienda.

### A) Beneficiarios

Tendrán derecho a los beneficios de las medidas previstas en esta norma aquellas personas que se encuentren en situación de desempleo o se vean afectas por un expediente temporal de regulación de empleo (ERTE), o hayan reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias análogas que provoquen una pérdida de ingresos que se detallan en términos comparativos con el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiplos mensual (IPREM).

Además de encontrarse en una de esas situaciones, la renta más los gastos y suministros básicos debe ser superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

No se tendrá acceso a los beneficios previstos cuando el arrendatario, o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar, sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España, excepto cuando (a) la haya obtenido por herencia y únicamente lo sea sobre una parte alícuota; o (b) no se tenga la disponibilidad de la vivienda por separación o divorcio, por causas ajenas a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de algún miembro de la unidad familiar.

### B) Beneficios recogidos en la norma

- **Arrendamientos con grandes tenedores**

Hasta el próximo 2 de mayo de 2020, los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad cuyo arrendador sea un gran tenedor de vivienda (público o privado) tienen derecho a solicitar un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta.

Pero ¿qué es un gran tenedor? La normativa lo define como la persona física o jurídica titular de (a) más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo grandes garajes y trasteros); o (b) una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>.

El arrendador al que se le solicite este aplazamiento deberá optar, en el plazo de 7 días laborables entre:

1. Una moratoria en el pago de la renta; o
2. Una condonación del 50% de la deuda

Estas medidas deberán estar vigentes mientras dure el Estado de Alarma o se mantenga la situación de vulnerabilidad del arrendatario, con un máximo de 4 meses.

Si se ha optado por la moratoria, cuando se supere la situación de vulnerabilidad, los arrendatarios deben devolver las rentas no abonadas mediante su fraccionamiento durante, como mínimo, los 3 años siguientes a la vigencia del contrato, sin posibilidad de pactar penalización o intereses en contra del arrendatario.

- **Otros arrendamientos: renegociación**

Para los casos en que el arrendador no sea un gran tenedor en los términos previstos anteriormente, el arrendatario puede, hasta el 2 de mayo de 2020, iniciar las negociaciones con el fin de acordar un aplazamiento en el pago de la renta.

Desde que el arrendador recibe la solicitud, tiene un plazo de 7 días laborables para proponer las condiciones del aplazamiento o fraccionamiento. En este caso, si el arrendador no acepta el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad, éste tendrá derecho a obtener las ayudas derivadas de la "línea de avales para la cobertura total por cuenta del Estado de financiación bancaria a arrendatarios en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la expansión del COVID-19".

Esta línea de avales implementada a través de las entidades bancarias trata de una financiación que deberá destinarse al pago de la renta de alquileres de vivienda y podrá cubrir un importe máximo de 6 mensualidades. El plazo de devolución será de hasta 6 años prorrogables.

Esta ayuda se ofrecerá a todos aquellos arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con una serie de criterios y requisitos regulados en una Orden Ministerial.

- **Prórrogas extraordinarias**

Todos los arrendatarios de vivienda, independientemente de si se encuentran o no en situación de vulnerabilidad, tienen derecho a una prórroga de 6 meses en los contratos que venzan entre la entrada en vigor de esta normativa y los 2 meses siguientes a la finalización del Estado de Alarma.

- **Suspensión de desahucios y lanzamientos para hogares sin alternativa habitacional**

En la tramitación del procedimiento de desahucio en los que el arrendatario acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con que conviva, se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento por el tiempo estrictamente necesario.

Si todavía no se había señalado la fecha de lanzamiento, también se suspenderá el procedimiento hasta que los servicios sociales adopten las medidas oportunas y por un periodo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor de esta normativa.

### **C) Modificación del plan estatal de vivienda 2018 – 2021**

Se ha aprobado un nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

El objetivo es conceder ayudas para el pago del alquiler o ayudas transitorias de financiación a los arrendatarios vulnerables de vivienda habitual que como consecuencia de esta crisis tengan problemas para atender el pago del alquiler.

Los detalles de las ayudas deben ser definidos por cada Comunidad Autónoma, fijando el plazo máximo para la solicitud (y en todo caso antes del 30 de septiembre de 2020), la cuantía de las ayudas (hasta un máximo de 900 €/mes y del 100% de la renta), y demás circunstancias.

## **2. Medidas en arrendamientos para uso distinto de vivienda**

El RDL 15/2020 prevé nuevas medidas a favor de autónomos y pymes cuya actividad se esté viendo afectada por el COVID-19, que sean arrendatarios de un inmueble afecto a su actividad económica.

### **A) Beneficiarios**

Los beneficiarios de las medidas son autónomos y pymes arrendatarios de inmuebles para uso distinto de vivienda que se encuentren en situación de incapacidad financiera para hacer frente al pago de dicho alquiler:

- **Autónomos:** su actividad debe estar suspendida como consecuencia del Estado de Alarma o, no habiéndose suspendido, haya reducido su facturación, al menos, un 75% en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.
- **Pymes:** aquellas que no superen ciertos límites en cuanto al activo, el importe neto de la cifra anual de negocios y el número de empleados, y que su actividad se encuentre suspendida como consecuencia del Estado de Alarma o, no habiéndose suspendido, haya reducido su facturación, al menos, un 75% en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.

### **B) Beneficios recogidos en la norma**

- **Arrendamientos con grandes tenedores**

En estos casos, entendiendo por grandes tenedores los que cumplen con las características referidas anteriormente, los beneficiarios tendrán derecho a aplicar una moratoria en el pago de la renta. Esta moratoria estará vigente mientras dure el Estado de Alarma y las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel fuera insuficiente por el impacto provocado por el COVID-19, con un máximo de 4 meses. El plazo para su solicitud es hasta el 23 de mayo de 2020.

Los arrendatarios deberán devolver a los arrendadores las rentas no abonadas mediante su fraccionamiento durante, al menos, los 2 años siguientes de vigencia del contrato, sin que puedan pactarse penalizaciones o intereses en contra de los arrendatarios.

- **Otros arrendamientos: renegociación**

Para los casos en que el arrendador no sea un gran tenedor en los términos previstos anteriormente, el beneficiario puede, hasta el 23 de mayo de 2020, iniciar las negociaciones con el fin de acordar un aplazamiento en el pago de la renta, que no será obligatorio para el arrendador.

Las partes podrán aplicar la fianza del contrato al pago de la renta. En caso de acordarse así, el arrendatario deberá reponer la fianza en el plazo de 1 año desde la celebración del acuerdo o, si restase menos tiempo de alquiler, en este plazo.

Para cualquier duda, pónganse en contacto con nosotros:



### David Ramírez Becker

**Abogado**

Valencia

T +34 963 28 77 93

[d.ramirez@schindhelm.com](mailto:d.ramirez@schindhelm.com)



### Elena Stern

**Abogada**

Valencia

T +34 963 28 77 93

[e.stern@schindhelm.com](mailto:e.stern@schindhelm.com)



### Axel Roth

**Abogado Barcelona**

Valencia

T +34 932 003 788

[a.roth@schindhelm.com](mailto:a.roth@schindhelm.com)