

CIRCULAR

02 DE ABRIL DE 2020

REAL DECRETO-LEY 11/2020: MEDIDAS CON RESPECTO A LOS ARRENDAMIENTOS

Estimados señores:

A fecha de 01/04/2020, se ha publicado el Real Decreto-ley 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.

Esta norma ha salido a la luz como refuerzo de las medidas que ya se habían adoptado mediante los reales decretos anteriores y con motivo de la necesidad de reaccionar de forma rápida para amortiguar el impacto de esta crisis sin precedentes.

A la letra del texto legal subyace la idea proteger el empleo, ayudar a los más vulnerables y mantener el tejido productivo, así como fomentar una vuelta a la normalidad lo más rápida posible.

De este modo, se establece un paquete de medidas dirigidas al apoyo a trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables, al igual que se inician actuaciones de diversa naturaleza para el refuerzo de la actividad económica, enfocadas, entre otras cuestiones, en apoyar a empresas y autónomos. Se incluyen, además, una serie de ajustes para que el funcionamiento de la Administración se adecúe a las necesidades actuales.

En conexión con lo anterior, este real decreto-ley concede una gran importancia a los arrendamientos de viviendas por cuanto en España el 85% de los propietarios son personas físicas, es decir, pequeños propietarios. Esta es una particularidad del mercado del alquiler en España que hace especialmente necesario que las medidas adoptadas faciliten los acuerdos entre las partes para permitir el pago de las rentas.

En consecuencia, se establecen mecanismos dirigidos a la necesaria protección de los colectivos más vulnerables que puedan ver sensiblemente afectada su capacidad para hacer frente al alquiler, al tiempo que se garantiza un equilibrio entre las partes que impida que la vulnerabilidad de los arrendatarios sea trasladada a los arrendadores, especialmente a aquellos para los que los ingresos generados por la renta del alquiler pueden ser esenciales.

Entonces ¿qué posibilidades ofrece la norma? Lo vemos mediante la siguiente tabla:

MEDIDAS CON RESPECTO A LOS ARRENDATARIOS

¿Puedo acogerme a una moratoria o reducción en el pago de la renta del alquiler?	Solo en los supuestos de vivienda habitual, siempre que el arrendatario se encuentre en una situación de “vulnerabilidad económica” a estos efectos y que el propietario sea una empresa pública o un “gran tenedor”, esto es, titular de más de 10 inmuebles urbanos o una superficie construida de más de 1.500m².
¿Qué pasa si el arrendador de la vivienda no es un “gran tenedor”?	En tal caso, el acuerdo será voluntario. Si el Arrendador no aceptase ningún acuerdo el arrendatario podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación.
¿En qué consisten estas medidas con respecto al arrendamiento?	Una vez intentado un acuerdo con el arrendatario, el arrendador deberá elegir entre una reducción del 50% de la renta durante todo el estado de alarma prorrogable hasta un máximo de 4 mensualidades tras su finalización o bien una moratoria (aplazamiento sin intereses) de la renta ordinaria durante todo este tiempo hasta un límite 4 mensualidades, cuyo pago se fraccionará en los 3 años siguientes.

¿Qué plazo tengo para solicitar su aplicación? ¿Qué plazo tiene el arrendador para contestarme?	El plazo para solicitar la aplicación de estas medidas es de un mes desde la entrada en vigor del real decreto-ley, esto es, hasta el 01/05/2020. El arrendador deberá contestar en el plazo máximo de 7 días laborables conforme a condiciones anteriores o, en su defecto, indicando las posibles alternativas.
¿Estoy en una situación de vulnerabilidad económica a efectos de la moratoria o reducción de la renta del alquiler?	Solo si reúnes, conjuntamente, los siguientes requisitos: (a) Haber sido despedido, afectado por un ERTE o situación análoga que suponga una pérdida de ingresos (b) Que la renta de la ud. familiar no supere 3 veces el IPREM (1.613,52 €), con matices para situaciones de discapacidad, enfermedad grave y/o hijos o personas > 65 años a cargo y (c) No ser propietario o usufructuario de ninguna otra propiedad en España, salvo indisponibilidad del inmueble.
¿Qué ocurre si un contrato de arrendamiento llega a su fin durante el estado de alarma?	En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, tanto si se cumple el término del contrato, como cualquiera de sus prórrogas, el arrendatario tiene derecho a solicitar (y el arrendador la obligación de conceder salvo fijación de condiciones distintas por acuerdo) una

	prórroga extraordinaria por un máx. de 6 meses. Los términos del contrato no se podrán alterar durante dicho periodo y esta medida se podrá solicitar desde el 01/04/2020 hasta pasados dos meses de la declaración del fin del estado de alarma
¿Se puede ejecutar un desahucio?	Una vez levantada la suspensión de los plazos procesales, cuando finalice el estado de alarma, si el arrendatario (demandado) acredita ante el órgano judicial una situación de vulnerabilidad sobrevenida por la crisis del COVID-19, se iniciará una suspensión extraordinaria del acto del desahucio para que los servicios sociales traten su caso en particular. Los medios de prueba se regulan en el art. 6.
¿Qué ocurre si el arrendador también está en situación de vulnerabilidad?	Los arrendadores en situación de vulnerabilidad sobrevenida por la crisis del COVID-19 deberán acreditarlo ante el órgano judicial para que dicha circunstancia sea tomada en cuenta. Los medios de prueba se regulan en el art. 6.

Como de costumbre, quedamos a su disposición para aclarar o ampliar cualquiera de los puntos comentados con anterioridad.

Sin otro particular y aprovechando la ocasión para saludarles.

Síguenos:



www.varona.es

Varona Asesores, S.L.P. - Calle Pascual y Genis 17-1 - 46002 Valencia
Telf.: 96 337 43 65 - Fax: 96 337 58 56 - info@varona.es –