



ILUSTRE
COLEGIO DE ABOGADOS
DE MADRID

UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA

BIBLIOTECA

ÁREAS PROCESALES

COVID-19

**MEDIDAS ADOPTADAS PARA LOS ARRENDAMIENTOS
DE VIVIENDA HABITUAL**

INDICE

I.- INTRODUCCIÓN	PAG 3
II.- SUSPENSIÓN PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y LANZAMIENTOS.....	PAG 3
III.- PRÓRROGA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO VIVIENDA HABITUAL.....	PAG 5
IV.- MORATORIA DEUDAS ARRENDATICIA.....	PAG 6
V.- AVALES Y AYUDAS	PAG 10

I.- INTRODUCCIÓN

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, adoptó medidas urgentes ante la situación difícil motivada por la crisis sanitaria del COVID-19, que afectan al ámbito social y económico, contemplando en el Capítulo 1, sección 1ª, las medidas referidas exclusivamente a los arrendamientos de viviendas y dirigidas a familias y colectivos vulnerables.

Adicionalmente, en el ámbito del Plan Estatal de Vivienda, el Real Decreto-ley 11/2020 ordena en sus artículos 10, 11 y 12 al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que dicte una Orden en la que se incorpore el «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual», lo que se lleva a cabo por la [Orden TMA/336/2020, de 9 de abril.](#)

A continuación recopilados de manera esquemática las medidas adoptadas en cuanto a los arrendamientos de vivienda habitual.

II.- SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y LANZAMIENTOS

- Aplicación **SOLO** contratos de arrendamientos vivienda habitual sometidos a la LAU 29/1994.

- **Arrendatario:** En 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 las que conviva.
- **Plazo solicitud:** Una vez finalizada la suspensión de plazos acordada por la declaración del Estado de Alarma.
- **Procedimiento:**
 - **Lanzamiento señalado antes de la declaración del estado de alarma:**
 - ✓El arrendatario deberá acreditar ante el Juzgado que se encuentra en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida por el coronavirus.
 - ✓El LAJ, notificará a los servicios sociales y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento por un periodo máximo de SEIS MESES.
 - **Lanzamiento no señalado. Desahucio en fase de requerimiento o pendiente de juicio:**

HABITUAL

- ✓ Suspensión del plazo establecido en el art 440.3LEC o la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo de SEIS MESES. El Decreto podrá establecer la suspensión con carácter retroactivo y fijará expresamente que transcurrido el plazo fijado, se reanudará su cómputo.
- **Arrendador:** En situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, se deberá notificar al LAJ, presentando escrito y documentos acreditativos, comunicación a los servicios sociales por el LAJ para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

III.-PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

- Aplicación **SOLO** contratos de arrendamientos vivienda habitual sometidos a la LAU 29/1994, que finalicen desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020 (02-04-2020) hasta el día en que hayan transcurrido DOS MESES desde la finalización del estado alarma.

HABITUAL

- **Prórroga:** Máximo de SEIS MESES, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

IV.- MORATORIA DE DEUDA ARRENDATICIA.

1. Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.

- **Grandes tenedores:** persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²
- **Plazo solicitud:** TRES MESES desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020. (02-04-2020). Disp. Final Cuarta RD-Ley 16/2020
- **Alternativas del arrendador:** En el plazo máximo de 7 días laborables, escogerá entre las siguientes alternativas, siempre que entre las partes no se haya llegado a un acuerdo previo:

HABITUAL

- ❖ Una reducción del 50% de la renta, durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo de cuatro meses.

- ❖ Una moratoria en el pago de la renta, que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables, con el plazo máximo de 4 meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

2. Supuestos en los que el arrendador NO es empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor.

- **Plazo solicitud:** TRES MESES desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020. (02-04-2020). Disp. Final Cuarta RD-Ley 16/2020

HABITUAL

Siempre que entre las partes no se haya llegado a un acuerdo previo

- Arrendador deberá contestar en 7 días las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibilidades alternativas que plantea en relación con las mismas.
- Si el arrendador, persona física, no aceptare ningún acuerdo y la persona arrendataria se encuentre en situación de vulnerabilidad sobrevenida podrá tener acceso al programa de ayudas.

3. Definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual.

Se requiere la concurrencia conjunta de los siguientes requisitos:

- **Arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica.** Aquellos que se encuentren en situación de desempleo, ERTE, o hayan reducido su jornada por motivos de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos.
- **Límite de los ingresos de la unidad familiar.** El conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familia, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

HABITUAL

- ✓ Con carácter general, los ingresos no superen tres veces el IPREM mensual (para el año 2020 es 537,84€).
- ✓ Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijos a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
- ✓ Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
- ✓ En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto será de cinco veces el IPREM.
- ✓ Que la renta más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos que percibe el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Engloba el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios.

HABITUAL

- **Requisito de no disponer de viviendas en propiedad o usufructo.** No concurren los supuestos de vulnerabilidad económica cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquélla sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

V.- AVALES Y AYUDAS.

- **Aprobación de una línea de avales en el RD-L 11/2020**
 - ❖ Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta catorce años, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de

UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA. BIBLIOTECA. ÁREAS PROCESALES

HABITUAL

vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

- ❖ Las ayudas transitorias de financiación serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

▪ **Programa de ayudas en los alquileres de vivienda habitual.**

- ❖ Concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las 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.
- ❖ Cuantía de la ayuda 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 con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.

HABITUAL

▪ **Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual**

- ❖ **Orden TMA/336/220**, de 9 de abril, en vigor desde el 11 de abril.
- ❖ **Decreto 25/2020, de 1 de abril**, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 226/1988, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la venta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid. BOCM de 2 de abril de 2020.

Los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 podrán solicitar una reducción de renta. Considera arrendatario en situación de vulnerabilidad, entre otros, a los trabajadores autónomos o por cuenta propia –sin distinción del régimen de previsión social que tengan suscrito– que hayan sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída en sus ventas de al menos el 40 por 100, comparando el promedio de facturación del trimestre anterior a la fecha de solicitud de la reducción con el promedio de facturación de ese mismo trimestre en 2019,

HABITUAL

salvo inicio posterior de la actividad, en cuyo caso se valorará el promedio de facturación mensual o trimestral de que dispongan. La reducción de renta tendrá eficacia por el período que dure el estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y sus posibles prórrogas, computándose por meses completos.

En Madrid, a 30 de abril de 2020.

RESUELVE TUS CONSULTAS EN LA UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA. ACCEDE DESDE LA WEB

Icam.es – Área Reservada – Formación Biblioteca – Consultas Procesales.

UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA BIBLIOTECA

Áreas Procesales

Ilustre Colegio de Abogados de Madrid

C/ Serrano 9, Biblioteca

Tif: 91 788 93 80

UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA. BIBLIOTECA. ÁREAS PROCESALES

ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE MADRID