MEDIDAS ADOPTADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS POR EL REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO

Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables

1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

- La persona arrendataria 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, una vez comunicado a los servicios sociales competentes, se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento.

- En caso de que el establecimiento de la suspensión extraordinaria afecte a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración.

2. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

- En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este Real Decreto-Ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses.

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

- La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor que sea propietario de más de diez inmuebles, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

- El arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, entre las siguientes alternativas:

a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

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

- Los supuestos de vulnerabilidad económica requerirán la concurrencia conjunta de los siguientes requisitos:

a) Estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o se haya reducido su jornada.

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar, debiendo tener en cuenta determinados límites para el cómputo del conjunto de ingresos de los miembros de la unidad familiar.

6. Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento cuando el arrendador no sea una empresa o entidad

pública de vivienda o un gran tenedor que sea propietario de más de diez inmuebles

- la persona arrendataria de un contrato de vivienda cuando el arrendador sea distinto de una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor que sea propietario de más de diez inmuebles, podrá solicitarle el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, debiendo éste comunicarle las condiciones del mismo en el plazo máximo de 7 días laborales.

7. 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 de la expansión del COVID-19.

- Se autoriza que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad con el aval del Estado, 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. Podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

8. Nuevo programa de ayudas en los alquileres de vivienda habitual.

Al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, se incorpora un nuevo programa de ayudas al alquiler. La cuantía de esta ayuda será 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.

9. Garantía de suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, gas natural y agua.

Excepcionalmente, mientras esté en vigor el estado de alarma, no podrá suspenderse el suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, incluidos los gases manufacturados y los gases licuados del petróleo, gas natural y agua a los consumidores personas físicas en su vivienda habitual.

1 abril 2020