

Regulación de los Contratos de Arrendamiento



María José Sena
Asociada

msena@maiolegal.com

El gobierno ha adoptado nuevas medidas en los contratos de alquiler mediante 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.

Con estas medidas se pretende i) responder a la situación de vulnerabilidad en los arrendatarios de vivienda habitual como consecuencia de circunstancias sobrevenidas debidas a la crisis sanitaria del COVID-19, ii) diseñar medidas de equilibrio que impidan que, al resolver la situación de los arrendatarios, se traslade la vulnerabilidad a los pequeños propietarios, iii) movilizar recursos suficientes para conseguir los objetivos perseguidos y dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad.

Las principales acciones adoptadas son:

- **Suspensión de desahucios** por impago de alquiler para hogares vulnerables sin alternativa habitacional (hasta transcurrido seis (6) meses desde la finalización del estado de alarma). (*Artículo 1*)
- **Prórroga extraordinaria** de seis meses de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en las mismas condiciones, lo que supone la imposibilidad de subida del importe de la renta, en contratos vigentes, durante los próximos seis (6) meses. (*Artículo 2*)
- Aquellos inquilinos que se encuentren o entren en zona de vulnerabilidad se acojan a **microcréditos** (sin coste de intereses ni comisiones) que se podrán devolver en seis años, que se amplía a un plazo adicional de cuatro años más, en el supuesto de no haber podido devolverlo en plazo.
- Se amplían las **condiciones de acceso de inquilinos** a los programas de microcréditos, siendo menos restrictivas, y permitiendo que también puedan acogerse todas las personas paradas, ERTes, reducciones de jornada, y autónomos que no lleguen al límite de tres veces el IPREM (incrementado por hijos y dependientes a cargo). (*Artículo 5*)
- Acreditación de la situación de vulnerabilidad con la aportación de la siguiente documentación: (*Artículo 6*)
 - a) En caso de situación legal de **desempleo**, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, debe figurar

- la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b) En caso de **cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia**, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma.
 - c) **Número de personas que habitan en la vivienda habitual**: i) Libro de familia o pareja de hecho, ii) Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
 - d) **Titularidad de los bienes**: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
 - e) **Declaración responsable del deudor** o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.
- En el caso de que los propietarios de los inmuebles sean considerados **grandes tenedores** (a partir de diez inmuebles) **y fondos de inversión**:
(Artículo 4)
- a) Los inquilinos en situaciones de vulnerabilidad se beneficiarán de **una moratoria de cuatro meses**. Transcurrido ese periodo deberá haber acuerdo de pago entre las partes, de no existir este pacto, habrá o i) una quita de la deuda del 50%, o bien ii) una reestructuración de dicha deuda en dos/tres años.
 - b) En todo caso, estos inquilinos siempre podrán acogerse a las líneas de crédito del ICO.
- Para aquellos arrendadores no comprendidos entre los recogidos en el artículo 4: *(Artículo 8)*
- a) La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo 5, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta no sea ninguna de las comprendidas en el artículo 4, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real decreto Ley, i) el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.
 - b) Recibida la solicitud, el arrendador comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.
 - c) Siempre los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5, podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias.

- Aquellos inquilinos que no puedan afrontar el pago de los microcréditos dispondrán de **ayudas directas del Estado** para saldar su deuda con el ICO, **por importe máximo de 900 euros al mes** y hasta el 100% del principal e intereses del préstamo suscrito, y de 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos. (Artículo 9 y 10)

Consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas públicas para vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19. *(Artículo 7)*

- Las personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas sin reunir los requisitos previstos en el artículo 5, serán responsables de los **daños y perjuicios** que se hayan podido producir, así como de todos **los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales**, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de estos pudiera dar lugar.
- El importe de los daños, perjuicios y gastos **no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria** por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidad.