



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

El impacto de las medidas
adoptadas con motivo del estado
de alarma en el Arrendamiento de
la vivienda habitual.

Real Decreto Ley 11/2020



NOVEDADES PRINCIPALES



Podemos distinguir dos tipos de medidas:

- Las que afectan al derecho sustantivo: hablaremos de la **prórroga extraordinaria** del contrato y de la **moratoria en el pago de la renta**.
- De índole procesal: **suspensión** de los lanzamientos y **desahucios**.

PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

El RD prevé la prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, sujetos a la LAU, cuyo plazo de vencimiento se encuentre comprometido por la aplicación del estado de alarma .

El desencadenante para poder pedir la prórroga es doble:

- ✓ Arrendamiento de vivienda habitual, y
- ✓ Plazo de duración afectado por la situación de alarma.

No se requieren por lo tanto la concurrencia de circunstancias subjetivas en el arrendatario como sería una situación de economía doméstica precaria.

PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

Las cuestiones cuya respuesta debemos tener clara son las siguientes:

1. ¿A qué contratos se aplica?

A todos los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la LAU 1994 en los que finalice el período de prórroga obligatoria (art. 9.1 LAU) o prórroga tácita (art. 10.1) dentro del período comprendido entre el 2/04/2020 y hasta dos meses después de la finalización del estado de alarma.

2 ¿Quién puede solicitar la prórroga?

El arrendatario.

PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

3. ¿Está obligado el arrendador a concederla?

Sí, ya que el artículo dice: “deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes”

4. ¿Qué condiciones se aplican durante la prórroga?

Los mismos términos y condiciones del contrato en vigor. No cambian.

5. ¿Cuál es el plazo máximo de la prórroga extraordinaria?

Seis meses a contar desde los 2 meses siguientes a la finalización del estado de alarma.

RÉGIMEN DE PRORROGAS



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

Recordemos que el actual régimen aplicable a las prórrogas es el siguiente:

Transcurrido el plazo de duración contractual o de prórroga legal inicial, el contrato volverá a prorrogarse obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres más, salvo que las partes comuniquen su voluntad de no prorrogar con una antelación de:

- 4 meses si es el arrendador, y de
- 2 meses si lo hace el arrendatario.

El arrendatario una vez prorrogado el contrato siempre puede renunciar comunicándolo con 30 días de antelación.

REGIMEN DE PRORROGAS



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

Bajo la misma LAU de 1994, ya tenemos CINCO regímenes de prorrogas del contrato en favor del arrendatario, dependiendo de la fecha de firma del contrato

Fechas	Régimen prórrogas
Desde 26/11/1994 al 05/06/2013	Prorroga obligatoria hasta 5 anualidades
Desde 06/06/2013 al 18/12/2019	Prorroga obligatoria hasta 3 anualidades
Desde 19/12/2018 al 24/01/2019	Prorroga obligatoria hasta 5 anualidades (7 años si arrendador es persona jurídica)
Desde el 24/01/19 al 5/03/2019	Prorroga obligatoria hasta 3 anualidades
A partir del 6/03/2019	Prorroga obligatoria hasta 5 anualidades (7 años si arrendador es persona jurídica)

SITUACION DE VULNERABILIDAD



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

Cuando el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, conforme a los parámetros delimitados por el RD 11/20, tiene derecho a:

- Pedir moratoria en el pago de las rentas, y
- A la suspensión de lanzamientos y desahucios.



SITUACION DE VULNERABILIDAD



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

Para considerar que la persona obligada al pago de la renta se encuentra en situación de vulnerabilidad, debe:

- ✓ Estar en situación de desempleo, ERTE, o reducción jornada por cuidado de familiares u otras circunstancias que supongan pérdida sustancial de ingresos en el mes anterior a la solicitud.
- ✓ Los ingresos de toda la unidad familiar no deben superar el umbral o límite general de 1.613,52 € brutos al mes, que puede incrementarse por hijos y otras circunstancias que explicamos a continuación.
- ✓ La renta + gastos por suministros básicos deben ser iguales o superiores al 35% de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar.

SITUACION DE VULNERABILIDAD



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

Aclaremos a continuación cada uno de los conceptos:

Unidad familiar, se entiende que es el inquilino, su cónyuge o pareja de hecho inscrita, y los hijos tanto del inquilino como del cónyuge o pareja que residan en la vivienda, con independencia de su edad.

Suministros básicos, son el gas, gasoil para calefacción, agua, telecomunicación fija o móvil y gastos de comunidad.



MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria (aplazamiento) en el pago de las rentas de vivienda habitual cuando el arrendatario se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

Se aplica de forma automática a petición del arrendatario (un mes desde la entrada en vigor del RD), cuando el arrendador sea:

- Una empresa dedicada al arrendamiento de viviendas.
- Una entidad pública .
- Un gran tenedor: tengan más de 10 inmuebles urbanos (sin contar garajes y trasteros), o si el inmueble tiene una superficie construida de más de 1.500 m².

MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

La moratoria, que se aplicaría puede ser:

- ✓ Reducción del 50% de la renta. Se aplicaría durante todo el tiempo que dure el estado de alarma y se puede ampliar por más meses, si no se ha superado la situación de vulnerabilidad, hasta un máximo de 4 meses.
- ✓ No pagar nada mientras dure el estado de alarma, o los meses siguientes, prorrogables uno a uno, si no se ha superado la situación de vulnerabilidad con el máximo de 4 meses, y pagarlo luego de forma aplazada o fraccionada, sin intereses, en un máximo de tres años durante la vigencia del contrato o cualquiera de sus prórrogas.

MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

También puede pedirse la moratoria o condonación de la deuda cuando el arrendador no sea alguna de las personas antes identificada:

El arrendador debe contestar en el plazo máximo de 7 días y en caso de no aceptar la petición del arrendatario éste tendrá derecho al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas en el propio RD.



SUSPENSION DE PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

Una vez que se levante la suspensión actual de los términos y plazos procesales, cuando finalice el estado de alarma, el arrendatario de vivienda habitual, que acredite que se encuentra en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevinida como consecuencia de la expansión del COVID 19 que le imposibilite para encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, puede pedir la **suspensión del procedimiento de desahucio y/o del lanzamiento si éste ya se ha acordado.**



SUSPENSION DE PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

¿Cómo se tramita?

Una vez solicitado por el arrendatario la suspensión del procedimiento el Letrado de la Administración de Justicia comunicará a los servicios sociales competentes y se iniciará la suspensión que dependerá del estado en el que se encuentre el proceso:
Si ya está señalado el acto de lanzamiento, éste queda suspendido.

Si todavía no se había señalado el lanzamiento por no haber transcurrido el plazo de 10 días del art. 440.3 de la LEC o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá por un plazo máximo de seis meses dicho plazo o la celebración de la vista, hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas.

SUSPENSION DE PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

¿Cuál es el plazo máximo de suspensión del proceso?

El plazo máximo de suspensión es de seis meses a contar desde el 2 de abril de 2020, y el decreto que fije la suspensión deberá señalar expresamente que, transcurrido el plazo fijado, se reanudará el cómputo de días del art. 440.3 de la LEC o se señalará fecha para la vista.

¿Qué ocurre si el arrendador también se encuentra en situación de vulnerabilidad?

El letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.