



CRISIS SANITARIA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: PREGUNTAS FRECUENTES / RESPUESTAS SENCILLAS.-

- 1. Vivo en una vivienda arrendada y me preocupa mi nueva situación económica como consecuencia de la crisis sanitaria ¿Me protege la ley si por la crisis dejo de tener ingresos o se reducen de manera considerable impidiendo que pueda pagar puntualmente al propietario de la vivienda?**

La Ley de Arrendamientos Urbanos, en principio, no le protege pues en estos casos prevé la resolución por incumplimiento de contrato y consiguiente desahucio con la consecuencia de desalojar la vivienda.

- 2. Si la ley no me favorece... ¿Ha adoptado el Gobierno medidas para protegerme en esta situación?**

Hasta el 2 de abril solo se adoptaron medidas de protección para los propietarios de viviendas cuya adquisición se financia mediante un crédito hipotecario estableciendo una moratoria que les permite aplazar sus pagos.

Ha sido mediante Real Decreto 11/2020 de 31 de marzo (en vigor el 2 de abril) el que ha establecido unas pocas medidas para los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica que son más eficaces cuando el arrendador es gran tenedor o empresa o entidad pública (llamémoslo en lo sucesivo Gran Arrendador). Le aclaramos que será gran tenedor el arrendador que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluidos garajes y trasteros, o de una superficie construida superior a 1.500 metros cuadrados.

Debe saber, igualmente, que por razón de la crisis sanitaria quedan suspendidos los procedimientos de desahucio y los lanzamientos hasta que los servicios sociales puedan adoptar medidas en un plazo máximo de 6 meses siguientes al 2 de abril del corriente; y que los contratos que desde el 2 de abril hasta 2 meses después de que finalice el estado de alarma agoten todas las prórrogas previstas por la Ley de Arrendamientos Urbanos, previa solicitud del arrendatario, tendrán una prórroga extraordinaria de hasta un máximo de 6 meses.

- 3. ¿Es verdad que si el arrendamiento no es de vivienda es posible evitar la resolución del contrato como consecuencia de la crisis?**

Depende del caso; en muchos supuestos, las medidas adoptadas por el Gobierno en la declaración del estado de alarma impiden que el **arrendatario de local, depósito,**

oficina, etc. pueda ejercer su actividad o abrir su establecimiento, lo que es considerado por la ley como supuesto de fuerza mayor que protege a la víctima de esa circunstancia, además de que en los contratos a largo plazo (como el arrendamiento) se considera implícita una cláusula ("*rebus sic stantibus*") que permite la modificación del contrato ante tan extraordinaria e imprevisible circunstancia. No es la crisis económica o imposibilidad de pago la que determina la aplicación de la cláusula, sino la imposibilidad de uso del inmueble por el estado de alarma.

Para los autónomos **propietarios de locales u oficinas** en situación de vulnerabilidad que todavía están pagando su préstamo hipotecario el RD Ley 11/2020 de 31 de marzo establece también la moratoria de sus hipotecas en los mismos supuestos que los propietarios de viviendas.

4. Volviendo al arrendamiento de viviendas...¿Puedo hacer algo ante esta situación? ¿Qué pasa si no puedo pagar?

Por supuesto. Podrá, por un lado, proponer al propietario de su vivienda un acuerdo sobre modificación temporal de su contrato de arrendamiento demostrando su situación de vulnerabilidad al ser el único argumento que podrá alegar.

Y por otro, a partir del 2 de abril, si se encuentra en situación de vulnerabilidad, podrá solicitar a su arrendador, hasta el 2 de mayo, las medidas de protección aprobadas por el Gobierno, que consistirán cuando el alquiler proceda de Gran Arrendador, y a elección de éste, en una moratoria del pago de la renta, durante el estado de alarma con un máximo de 4 meses, que se pagará sin intereses ni penalización en un plazo mínimo de 3 años y, en todo caso, dentro del plazo de vigencia del contrato o sus prórrogas ; o reducción, también por 4 meses máximo, del 50% de la renta. Además, estos arrendatarios podrán acudir a los créditos y ayudas previstos en la ley.

Cuando quien alquila no es Gran Arrendador, la ley solo prevé la solicitud de aplazamiento del pago de renta que podrá ser aceptada, fijando las condiciones, o denegada por el arrendador, supuesto en el que podrá acudir, acreditando la vulnerabilidad, a los créditos y ayudas antes referidos y de los que hablamos a continuación.

Los créditos que prevé el RD-Ley no devengan intereses, estarán avalados por el Estado y podrán solicitarse a las entidades financieras por el importe de 6 mensualidades de renta para ser devueltos en los 6 años siguientes, ampliables a 4 años más. Quien acuda a este crédito perderá la moratoria automática solicitada a su Gran Arrendador.

Y las ayudas directas están previstas ante las dificultades de devolución de las deudas contraídas para pagar el alquiler y, tras la crisis, ante los problemas transitorios para hacer frente al pago del alquiler por no poder salir de la situación de vulnerabilidad, y consistirán en el pago de hasta el 100% de la renta hasta un máximo de 900 €/mes o, en su caso, el 100% del principal e intereses que se deban por los préstamos



Todas las comunicaciones dirigidas al Consejo Andaluz deberán ser hechas a la siguiente dirección:

consejoandaluzcoapi-secretario@hotmail.com

Tfnos. 957.47.13.27 y 654.38.77.51 Fax 957.48.63.51

Plaza de Ramón y Cajal, 1, bajo

14.003 Córdoba

obtenidos con anterioridad para pagar el alquiler. El límite de estas ayudas, que fijarán las Comunidades Autónomas, está por determinar.

5. ¿Qué condiciones debo cumplir para considerarme en situación de vulnerabilidad económica?

El RD-Ley 11/2020 excluye de dicha situación a quien, aunque no disponga de ella, sea titular una vivienda en propiedad o usufructo, salvo que se trate de una cuota hereditaria o no disponga de la misma por causa ajena a su voluntad.

Será vulnerable el que se encuentre en situación de desempleo, incluido en un ERTE, tenga reducción de jornada o pérdida sustancial de ingresos siempre que se cumplan 2 requisitos:

En primer lugar, que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere 3 veces el IPREM mensual (537,84 €); excepcionalmente, por razón de hijos a cargo, familia monoparental o pariente mayor de 65 años, aumentará unas décimas ese tope máximo. Será 4 veces el IPREM si en la unidad familiar hay dependientes o incapacitados, y 5 veces si el arrendatario tiene un grado superior de incapacidad. Y en segundo, que la renta más los gastos y suministros básicos de la misma sean iguales o superiores al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.

6. Pero, ante las medidas adoptadas por el Gobierno...¿Es posible llegar a un acuerdo con el propietario?

Es posible y en muchos casos conveniente. Posible, por solidaridad ante una situación de crisis que afecta a todos los ámbitos y que requiere ayudas recíprocas para superarla; y conveniente porque estamos hablando de un acuerdo con efectos temporales a corto plazo que puede resolver la situación transitoria del arrendatario, sabiendo, además, que a pesar del impago no es posible desahuciar durante el tiempo establecido por el RD-Ley. Además, cabe pensar que, si como consecuencia de esta crisis, una vez superado el estado de alarma y los 6 meses de suspensión de procedimientos de desahucio se produjeran resoluciones masivas de contratos de arrendamiento, el mercado quedaría en situación que impediría al propietario encontrar nuevo arrendatario que pudiese cubrir sus expectativas. Por lo tanto, muchas veces resulta conveniente mantener un arrendatario que se sabe que es cumplidor pero que pasa por un mal momento, que perder la posibilidad de conseguir un nuevo arrendatario.

7. ¿Qué soluciones puedo plantear al propietario si mi contrato de arrendamiento está ya cerrado y cómo se lo planteo?

Cuando la vivienda procede de un Gran Arrendador la moratoria, una vez solicitada por el arrendatario, es automática, pero en los demás casos (el 85% según el RD-Ley) la ley no prevé la moratoria. Se trataría, pues, de cerrar un acuerdo transaccional



Todas las comunicaciones dirigidas al Consejo Andaluz deberán ser hechas a la siguiente dirección:

consejoandaluzcoapi-secretario@hotmail.com

Tfnos. 957.47.13.27 y 654.38.77.51 Fax 957.48.63.51

Plaza de Ramón y Cajal, 1, bajo

14.003 Córdoba

que evite el endeudamiento del arrendatario que es lo que ha propuesto el Gobierno y modifique el contrato originario buscando una solución por tiempo limitado.

8. ¿Qué tipo de acuerdo se podría alcanzar?

Es necesario atender a las circunstancias del caso, pero los acuerdos pueden ser variados con propuestas que pasen por la suspensión del pago de la renta, el aplazamiento o la rebaja, o combinación de estas fórmulas, siempre limitando el tiempo.

9. ¿El acuerdo afecta al resto de cláusulas del contrato originario?

No tiene por qué afectar, las cláusulas añadidas limitadas al tiempo pactado no afectan al resto de cláusulas del contrato originario salvo que las partes así lo decidan.

10. ¿Los acuerdos deben plasmarse en el mismo contrato originario?

No necesariamente; los acuerdos podrán añadirse al contrato originario o en documento complementario haciendo referencia a la existencia de dicho contrato, siendo conveniente añadir el motivo (crisis sanitaria) que determina los nuevos acuerdos y sin olvidar la fecha y el tiempo de vigencia. Por razón de confinamiento o distanciamiento las partes podrán dejar constancia de lo que acuerden en email, WhatsApp, cartas por correo ordinario, etc; todo lo cual se realizará mediante negociación entre partes, con asesoramiento de un experto en contratos de arrendamiento o acudiendo a un mediador civil.

PARA MÁS INFORMACIÓN PUEDE LLAMAR AL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE SU PROVINCIA.



Todas las comunicaciones dirigidas al Consejo Andaluz deberán ser hechas a la siguiente dirección:

consejoandaluzcoapi-secretario@hotmail.com

Tfnos. 957.47.13.27 y 654.38.77.51 Fax 957.48.63.51

Plaza de Ramón y Cajal, 1, bajo

14.003 Córdoba